



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Gerta Reinhold

**RENOVEERIMINE, RESTAUREERIMINE JA
REKONSTRUEERIMINE MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUL ALAL:
LAHENDUSVÕIMALUSED
A. KITZBERGI 1 NÄITEL**

RENOVATION, RESTORATION AND RECONSTRUCTION IN AN AREA OF
CULTURAL AND ENVIRONMENTAL VALUE:
POTENTIAL SOLUTIONS USING THE EXAMPLE OF A. KITZBERGI 1

Magistritöö
Maaehituse õppekava

Juhendajad: lektor Kaarel Sahk
lektor Vello Pallav

Tartu 2017

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad,
kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

..... (töö autori allkiri ja kuupäev)

Üliõpilase matrikli number: 111000

Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele

..... (juhendaja allkiri ja kuupäev)

Eesti Maaülikool		Magistritöö lühikokkuvõte	
Kreutzwaldi 1, Tartu 51014			
Autor: Gerta Reinhold		Õppekava: maaehitus (ehitusinseneriõpe)	
Pealkiri: Renoveerimine, restaureerimine ja rekonstrueerimine miljööväärtuslikul alal: lahendusvõimalused A. Kitzbergi 1 näitel			
Lehekülgi: 84	Jooniseid/fotosid: 34	Tabeleid: 3	Lisasid: 11
Osakond: Maaehituse osakond Uurimisvaldkond: ehitiste renoveerimine, restaureerimine, rekonstrueerimine Juhendajad: lektor Kaarel Sahk, lektor Vello Pallav Kaitsmiskoht ja -aasta: Tartu, 2017			
<p>Magistritöö käsitleb Tartu Karlova miljööväärtuslikul alal asuva kinnismälestise A. Kitzbergi tn 1 näitel renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise lahendusi, et selgitada välja, missugune neist oleks omanikule tulutoovam, otstarbekam ning säästvam, pidades silmas, et kortermaja restaureerimise põhimõtte järgi tagatakse mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise autentne ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente, taastades puuduvaid osi tuginedes originaaldokumentidele ning uuringutele.</p> <p>Kinnismälestise renoveerimise, restaureerimise ning rekonstrueerimisega kaasnevad kehtivatest õigusaktidest tulenevad piirangud, millega mälestise omanik peab arvestama, samas on kitsenduste eesmärgiks üksnes tagada mälestiste säilimine. Miljööväärtuslike alade kaitse ja säilitamise põhimõtted kehtivates õigusaktides on tekitanud vaidlusi, mille kohta annab selguse lähitulevikus selguv kohtupraktika.</p> <p>Kinnismälestise tehnilise seisukorra hindamisel on käesolevas uurimistöös antud tabelis hinded Muinsuskaitseameti tehnilise seisukorra hindamise ankeedi alusel. Kinnismälestise seisukorra koondhinne on arvutatud, lähtudes prof. Tõnu Keskküla numbrilisest meetodist. Kinnismälestise tehnilise seisukorra visuaalsel vaatlusel selgus, et praeguseks on hoone seisund hea võrreldes 2003/2007 kajastatud andmetega. Täna on restaureeritud hoone välisfassaad, katuse katematerjal, korrastatud ning taastatud on korstnapitsid ning hoone avatäited esialgsel kujul. Üldine kinnismälestise seisukord on hea ning edaspidi on mõistlik jätkata mälestise renoveerimist, restaureerimist ning rekonstrueerimist algupärasel kujul põhimõttel, et taastada nii palju kui võimalik ning välja vahetada ning muuta nii vähe kui vajalik. Selline põhimõtte suurendab hoone lisaväärtust tulevikus veelgi.</p>			
Märksõnad: ehitiste tehniline seisukord, kinnismälestis, ehitiste renoveerimise maksumus			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Master's Thesis	
Author: Gerta Reinhold		Speciality: Department of Rular engineering	
Title: Renovation, restoration and reconstruction in an area of cultural and environmental value: potential solutions using the example of A. Kitzbergi 1			
Pages: 84	Figures/photos: 34	Tables: 3	Appendixes: 11
Department: Department of Rular engineering Field of research: renovation, restoration and reconstruction Supervisors: Kaarel Sahk, Vello Pallav Place and date: Tartu, 2017			
<p>This Master's thesis examines renovation, restoration and reconstruction solutions using as an example the immovable monument at Street A. Kitzbergi 1 located in the Karlova area of cultural and environmental value in Tartu. The aim is to determine the most profitable, reasonable and sustainable solution for the owner whilst respecting the principles applicable to apartment building reconstruction which provide that the authentic historical and architectural condition of a monument or a building in a heritage conservation area should be recorded, low-value elements and layers which compromise appearance should be removed as necessary, and missing components should be restored in a scientifically reasoned manner, relying on original documents and research.</p> <p>The renovation, restoration and reconstruction of immovable monuments is subject to legislative restrictions that the owner needs to take into account. However, such restrictions serve the sole purpose of ensuring the preservation of monuments. The principles of preserving and protecting areas of cultural and environmental value as set out in the applicable legislation have given rise to disputes - case law being established by courts should provide clarity in this regard.</p> <p>In this paper, the author has used the National Heritage Board's questionnaire form for evaluating the immovable monument's technical condition and obtaining the scores set out in the table. The total score for the immovable monument's condition has been calculated using the numerical method developed by prof. Tõnu Keskküla. Visual inspection of the building's technical condition revealed that its condition is good in comparison to the data recorded in 2003/2007. Currently, its facade and roofing have been preserved and restored, and chimney tops and doors and windows have been reconditioned and restored to their original condition. The overall condition of the immovable monument is good and it is feasible to continue with the renovation and reconstruction of the building and its restoration to the original condition in compliance with the principle that as much as possible should be preserved, altering as little as necessary. Adherence to this principle will further increase the added value of the building.</p>			
Keywords: Keywords: technical condition of buildings, immovable monument, renovation cost of buildings			

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	9
1 KEHTIVAD ÕIGUSAKTID JA KIRJANDUSE ÜLEVAADE	12
1.1 Kinnismälestis, miljöõala olemus ja kehtestatud nõuded.....	12
1.2 Miljööväärtusliku ala säilimine kehtivate õigusaktide järgi.....	18
1.3 Vana hoone restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise võimalused ...	22
1.4 Hoone tehnilise seisukorra hindamise meetodika ja juhend	27
2 A. KITZBERGI 1 TEHNILISE SEISUKORRA ANALÜÜS.....	32
2.1 2003 väljastatud Muinsuskaitse eritingimustest fassaadile välisviimistluse projektist tulenevad piirangud	32
2.2 Aastal 2011 tehtud ajalooline uuring ning hoone kirjeldus	34
2.3 Hoone tehnilise seisukorra hindamine, praeguse seisukorra kirjeldus	42
3 RENOVEERIMISE, RESTAUREERIMISE JA REKONSTRUEERIMISE KONTSEPTSIOON	59
3.1 Muinsuskaitse eritingimused hoone remont-restaureerimistöödeks.....	59
3.2 Renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise maksumust mõjutavad tegurid 64	
3.3 Renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise maksumuse hinnavõrdlused ning otstarbekuse analüüs	69
KOKKUVÕTE	72
KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU.....	77
SUMMARY	81
LISAD	85
Lisa 1. A. Kitzbergi tn 1 Muinsuskaitse eritingimused fassaadile. Välisviimistluse projekt, 2003.....	85
Lisa 2. „Riigi kaitse all oleva hoone kaitsekohustuse teatis“, 2007.	97
Lisa 3. Krundi A-259 plaan Karlova mõisamaatükist, 1912.	102
Lisa 4. Inventariseerimise toimik. Asendiplaan.	104
Lisa 5. Inventariseerimise toimik nr 995/392. Kokkuvõte hoone kirjeldusest Kevade tn 1 kohta.	105

Lisa 6. Inventariseerimise toimik nr 995/392. Kokkuvõte hoone kirjeldusest Kevade tn 3 kohta.	106
Lisa 7. Inventariseerimise toimik nr 995/392. Kokkuvõte hoone kirjeldusest Kevade tn 3a kohta.	107
Lisa 8. A. Kitzbergi tn 1 joonised. Rahvusarhiiv. Tartu, 2007.....	108
Lisa 9. A.Kitzbergi tn 1 krohvianalüüs 05.11.2010.	111
Lisa 10. Renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise maksumuse hinnavõrdlused	112
Lisa 11. A.Kitzbergi tn 1 peatrepikoja ümberehitus (trepil väljaehitamine põõningu korrusele).....	114

LÜHENDITE JA TÄHISTE LOETELU

<i>AEO</i>	Arhitektuuri- ja ehituse osakond
<i>AÕS</i>	Asjaõigusseadus
<i>EhS</i>	Ehitusseadustik
<i>EV</i>	Eesti Vabariik
<i>HMS</i>	Haldusmenetluse seadus
<i>KOV</i>	Kohalik omavalitsus
<i>LV</i>	Linnavalitsus
<i>MuKS</i>	Muinsuskaitse seadus
<i>PlanS</i>	Planeerimisseadus

MÕISTED JA TERMINID

Diskretsiooniotsus (HMS § 4) – kui asutus, ametnik või avalik-õiguslikke haldusülesandeid täitev muu isik on volitatud tegutsema diskretsiooni (suvaõiguse) alusel, kontrollib kohus ka seda, kas haldusakti andes või toimingut sooritades on järgitud diskretsiooni piire, eesmärki ning proportsionaalsuse, võrdse kohtlemise ja muid õiguse üldtunnustatud põhimõtteid

Ehitamine (EhS § 4 lg 1) – hoone, rajatise või ehitise püstitamine. Ehitamine hõlmab ehitusööd ja tehnosüsteemide montaaži

Hooldusremont (Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2013) – perioodiline hooldustöö ehitise normaalse toimimise tagamiseks ning kasutusea pikendamiseks

Konserveerimine (MuKS § 24 lg 3) – tööde kompleks, mis tõkestab objekti edasise hävimise selle konstruktiivsete ja dekoratiivsete elementide kindlustamise ja kaitsega ilma neid muutmata; säilitamine

Laiendamine (EhS § 4 lg 2) – ehitisele juurde, peale, alla või külge ehitamine

Lammutamine (EhS § 4 lg 4) – ehitise või selle osa likvideerimine, et vabastada koht uuele ehitisele

Miljööväärtuslik ala (Planeerimisseaduse § 8) - ajalooliseplaneeringu-, hoonestusstruktuuri ja tervikmiljöö säilitamine

Remontimine (MuKS § 16 lg 2¹) – parandamine või korda seadmine

Renoveerimine (Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2013) – uuendamine

Restaureerimine (Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2013) – ennistamine ehk taastamine esialgsel kujul

Rekonstrueerimine (EhS § 4) – hoone põhjalik ümberehitamine uute nüüdisaegsemate põhimõtete (normide) järgi, kusjuures tehakse juurde-, peale- ja allaehitusi ning kõrvaldatakse üheaegselt nii hoone füüsiline kui ka moraalne vananemine

Trafarettmaaling (Eesti Entsüklopeedia EE 2013) -metallist vm materjalist plaat, millesse on lõigatud tähed või joonised

SISSEJUHATUS

Erineva säilivuse ja tehnilise seisukorraga arhitektuur on Eesti kultuuripärandi oluline osa. Kultuuripärandi säilitamine võimaldab määratleda ning kirjeldada seda, kuidas meie linnade ruumiline areng on toimunud. Arhitektuurne ehitis ning ehitusdetail on seega osa rahvuslikust identiteedist. Tartu linna puitarhitektuur on nii oma ajaloo kui ka ehituslike iseärasuste poolest spetsiifiline. Sajandite vältel on Tartu linnaarhitektuuri mõjutanud nii sõjad kui ka ulatuslikud tulekahjud, mille tagajärjel on palju puitarhitektuurseid objekte hävinud ning linna vanima puitarhitektuuri minevik meile tegelikult teadmata. Paljud ehitusdokumendid on sõdades ja tulekahjudes hävinud, mistõttu ei leidugi arhiivides eriti palju dokumente hoonete ehitusaja, projekteerijate ega ajaloo kohta. Nii võiks iga kodaniku jaoks olla oluline jäädvustada vanade hoonete tekkimise ajalugu, et hoida meie kultuuripärandis olemasolevaid ainulaadseid ning unikaalseid hooneid ning kaitsta varem loodud arhitektuurset loomingut.

Kinnismälestist renoveerides, restaureerides ja rekonstrueerides oleme seotud seadusest tulenevate kitsendustega. Ühelt poolt võivad seaduses kehtestatud piirangud tunduda ebaõiglastena või meie põhiõigusi riivavatena, samas ilma piirangute kehtestamiseta oleks paljud kultuuriväärtusega objektid ammu hävitatud. Küsitav on, kas seaduse kehtestatud piirangud on tõepoolest liiga karmid või keerulised. Kas muinsuskaitse eritingimuste nõue kinnismälestise säilitamise eesmärgil on omanikule keeruline ning ületamatu või annab hoonet restaureerida, renoveerida ning rekonstrueerida omanikule otstarbekal ning tulutooval viisil?

Käsitletav teema on aktuaalne, kuna kinnisvaraarendajad on hakanud järjest enam investeerima vanade majade renoveerimisse. Kindlasti on see hea, kui kinnisvaraarendaja eesmärgiks on säilitada ja taastada hoone algupärasel kujul. Paraku on turusituatsioon teistsugune, sest kinnisvaraarendaja eesmärgiks on iga ruutmeetri pealt kiiresti tulu teenida. Tihti on kiire kinnisvaraarenduse tagajärjeks arhitektuurselt hästi säilinud hoone lammutamine koos unikaalsete karniiside, rosettide, sisetreppide, siseuste, seinamaalingute

ja muu sellisega. Tegelikult aga lammutatakse arhitektuurselt väärtuslikud hooned, millega hävitatakse üks osa meie kultuuripärandist ning omapärastest arhitektuursetest lahendustest. Käesolev uurimistöö käsitleb Tartu linna miljööväärtuslikul alal asuva kinnismälestise A. Kitzbergi tn 1 puithoone restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise remont- ning hooldustöid. Eesmärk on miljööalal asuva kinnismälestise A. Kitzbergi 1 näitel uurida kortermaja renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise lahendusi hoone edaspidiseks säilitamiseks ning kaasajastamiseks ning selgitada välja, missugune neist on omanikule kõige säästvam, mõistlikum ning otstarbekam. Siinjuures annab autor hinnangu hoone restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise ehitusmaksumuse kujunemisele, et selgitada välja omanikule kõige tulutoovam korterelamu lahendus ning arutleda selle üle, kas alati on mõistlik otsustada lammutamise või ümberehitamise kasuks. Magistritöö hüpoteesiks on väide, et omanikule tulutoovam lahendus on hoone restaureerimine nii, et korterelamus tuleks säilitada nii palju kui võimalik ning välja vahetada ning muuta nii vähe kui vajalik.

Uurimistöö esimene osa käsitleb Eestis kehtivaid ehitusvaldkonnaga seotud õigusakte, miljööväärtuslike alade kaitse ning säilitamise problemaatikat kehtivas õiguses ning ehitiste restaureerimist käsitlevat erialakirjandust. Teises peatükis tutvustatakse A. Kitzbergi tn 1 kinnismälestise ajalugu, 2003. aastal koostatud muinsuskaitse eritingimusi ning seejärel antakse hinnang hoone tehnilisele seisundile. Kolmandas peatükis tuuakse välja renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise kontseptsioon, antakse soovitus muinsuskaitse eritingimustele vastavateks remont-restaureerimistöödeks ning käsitletakse asjaolusid, mis mõjutavad restaureerimise ja renoveerimise hinna kujunemist. Seejärel esitatakse restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise kulude hindamise ja otstarbekuse analüüs ning hoone lõpliku maksumuse kujunemine ning tasuvusanalüüs.

Hoone tehnilise seisukorra hindamiseks kasutab autor Muinsuskaitseameti koostatud ankeeti kinnismälestise tehnilise seisukorra hindamiseks ning kinnismälestise seisukorra koondhinne on arvutatud lähtudes prof. T. Keskküla numbrilisest meetodist. Uurimistöös on kasutatud teoreetilist ja empiirilist uurimismeetodit.

Autor on valinud magistritöö uurimisobjekti A. Kitzbergi tn 1, põhjusel, et on hoone restaureerimis- ja renoveerimistöödega tegelenud alates 2007. aastast. Restaureerimis- ja renoveerimistööde praktiliste kogemuste kaudu on võimalik selgitada, kuidas on võimalik tegeleda kinnismälestise säilitamisega hoonet kõige vähem hävitaval moel ning kuidas

muutub hoone taastamine mälestise omanikule tulevikus tulutoovamaks lahenduseks. Autori muinsuskaitsealune pädevus rajaneb Muinsuskaitseameti poolt välja antud tegevusloal nr VS 561/2011, 18.07.2011 mille väljastamise aluseks on lisaks asjakohase koolituse läbimine.

Uurimistöös on käsitletud Eestis kehtivaid ehitusvaldkonnaga seotud õigusakte, kasutatud restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise kohta käivat erialakirjandust, mitmesuguseid muid artikleid ning trükiseid. Olulisematest materjalidest vajab nimetamist Muinsuskaitseameti poolt välja antud restaureerimisalased infovoldikud „Kinnismälestise omaniku käsiraamat“, mis on olnud kasulik nii magistritööd koostades kui ka kinnismälestisel praktilisi remont-restaureerimistöid tehes. Uurimistöös kasutatakse autori poolt koostatud Muinsuskaitseametile esitatud muinsuskaitse järelevalve aruandeid ning varem valminud uurimistööd, mis on esitatud kaitsmisele Eesti Kunstiakadeemias 2011. aastal.

Autor soovib tänada kõiki, kes magistritöö valmimisel osalesid ning oma panuse andsid. Eriti suur tänu juhendajatele Kaarel Sakh'ile ning Vello Pallav'ile, kes olid abiks ja reageerisid kiiresti, juhendades magistritöö valmimist oskuslikult.

1 KEHTIVAD ÕIGUSAKTID JA KIRJANDUSE ÜLEVAADE

1.1 Kinnismälestis, miljööala olemus ja kehtestatud nõuded

Muinsuskaitse ja miljööalal ning kultuurimälestises elavad kodanikud peaksid tundma ning teadma nii muinsuskaitse üldpõhimõtteid kui ka kohaliku omavalitsuse (KOV) poolt miljööväärtuslikul alal kehtestatud tingimusi, mis toob endaga kaasa teatud kitsendused ja kohustused. Esmapilgul tundub see üsna keerulise valdkonnana, mis praktikas tekitab küsimusi nii tavakodanikele kui ka erialainimestele.

Nimelt ei oska sugugi kõik arhitektid ega projekteerijad hinnata vana maja seisukorda, kuna neil puuduvad erialased teadmised eri materjalide kasutamisest ning restaureerimise metoodikast. (Hidemark, 1997) Vana maja puhul ei ole võimalik ette näha kõiki ehituskonstruksioonide lahendusi, materjalide valikut, kuni ei ole välja selgitatud hoone ajalugu, tehtud materjalide uuringuid, avatud ehituskonstruksioone jne. Paljude vanade majade püstitamise kohta ei ole säilinud tänapäeval nõutavat ehitusdokumentatsiooni.

Võib öelda, et siinkohal põrkuvadki kaks eri ehitusmetoodikat. Üks keskendub restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise lahenduste leidmisele, s.t vanade majade säilitamisele (Õiger, 2012). Teine metoodika keskendub uusehitiste rajamisele ning püstitamisele (Hidemark, 1997). Tegemist on olulise vahetegemisega viimastel aastatel restaureerimise ja renoveerimise kohta avaldatud elektroonses (näiteks Muinsuskaitseameti poolt väljastatud vana hoone korrastamist kirjeldavad infovoldikud) ning trükitud erialakirjanduses (näiteks “Kodu vanas majas”; Säästva renoveerimise põhitõed, “Kohalikud loodulikud ehitusmaterjalid“, “Lenderi maja“, “Tallinna maja“ jne) mis on suunatud oskuslikumate, säästvamate ning keskkonnahoidlikumate ehituslahenduste leidmisele.

Seega on vaja mõista, et vanade hoonete puhul ei saa me pöörduda üksnes ehitusseadustikus (EhS) viidatud õigusnormide ega Eestis (EV) kehtivate standardite juurde. Vana maja restaureerima asudes tuleb kõigepealt endale selgeks teha, mida seadus selle hoone puhul lubab teha ja mida mitte. Järelikult algab vanas majas eluaseme soetamine omaniku

eneseharimisest. Eestis käsitleb kaitse all olevaid objekte Muinsuskaitseseaduse (MuKS), mille eesmärk on määratleda Muinsuskaitseameti ja mälestiste omanike omavahelisi suhteid ning korraldada kultuuripärandi kaitset. Seaduses kehtestatud nõuded ning kitsendused ei tunduks nii rangetena kui suurem hulk inimesi valdaks Muinsuskaitse- ja miljööväärtuslikul alal restaureerimispõhimõtteid ja reegleid, vaid pigem võetaks sätestatud kitsendusi iseenesest mõistetavatena.

MuKS § 35 lg 1 ja lg 2 (MuKS, 2015) järgi rakenduvad tööde projekteerimisel ja teostamisel hoone kaitse tagamiseks muinsuskaitsealised piirangud, kui hoone on mälestis või paikneb muinsuskaitsealal. Kinnismälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida ja ehitada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projekti alusel. Kooskõlastatult Muinsuskaitseametiga võib muinsuskaitsealal paikneva ehitise hoonesisese ehitamise põhiprojekti koostada muinsuskaitse eritingimusteta. Sama paragrahvi lõike 2 järgi võib kinnismälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist konserveerida ning restaureerida ainult vastutava spetsialisti või konserveerimise ja restaureerimise projekti koostaja muinsuskaitsealase järelevalve all. Muinsuskaitsealase järelevalve korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

MuKS § 2 (MuKS, 2015) järgi loetakse mälestiseks riigi kaitse all olevat kinnis- või vallasasja või selle osa või asjade kogumit, terviklikku ehitiste rühma, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on MuKS sätestatud korras tunnistatud mälestiseks. Sama seaduse § 3 (MuKS, 2015) kohaselt võivad kinnismälestiseks olla asjad või asjade kogumid, milleks liigitatakse muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, teed, sillad, sadamakohad, veealused rajatised ning töödusega seotud kohad, kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid; teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised, monumentaalkunsti teosed; ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga. Järelikult on seadusega kehtestatud selliste muinsuskaitse all olevate objektide liigitus, millel on meie ühiskonnale ajalooline väärtus.

Oluline on tähele panna, et MuKS ei sea kitsendusi ega kehtesta kohustusi mitte üksnes omanikule, vaid ka hoone valdajale. Hoone valdajaks saab olla iga isik, kes reaalselt asja valdab (sh üürile- või rendilevõtja) (AÕS, 2017). Nimelt, MuKS § 16 lg 1 p 1–6 (MuKS, 2015) järgi vastutab mälestise omanik või valdaja mälestise säilimise eest, sealjuures on mälestise omanikul või valdajal kohustus teostada mälestisel hooldusremonttöid, et oleks tagatud mälestise säilimine.

Oluliseks terminiks tuleks lugeda MuKS § 16 lg 2¹ (MuKS, 2015) „remontimine“, mille eesmärgiks on mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise, seahulgas tehnilise taristu korrashoid, millega ei muudeta mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise ilmet ega detaile. Tegemist on kinnismälestisel lubatud remonttööde loeteluga, mida täiendab MuKS § 36 lg 2 (MuKS, 2015), määratledes tegevuste loetelu, milleks ei ole vaja Muinsuskaitseameti väljastatud tegevusluba. Sellisteks tegevusteks on: remontimine, eelarvete ja kalkulatsioonide koostamine, fotografeerimine, arhiivi- ja bibliograafiliste uuringute tegemine, ajalooliste ülevaadete ja õiendite koostamine, mälestiste, ehitiste, nende elementide ja detailide inventeerimine.

Eeltoodud loetelu viitab sellele, et MuKS on mälestisel tehtavate ehitustööde kitsendusi lõdvendatud, kuid paratamatult ei ole paljud mälestiste omanikud teadlikud, mis töö liigid kuuluvad nn „remontimise“ alla ning mis mitte. Mõnes mõttes on seadusandja andnud reeglistiku, mis tavakodanikule võib jääda arusaamatuks ning vajaks selgemalt lahti kirjutamist. Raske on tõmmata piir, kus lõpeb mälestisel remontimine ning millal algab restaureerimine. Näiteks saab remondiks pidada vana värvi eemaldamist ning restaureerimiseks lugeda sama koostisega ja värvitooniga uue värvi pealekandmist. Küsitav on, kas olemasoleva kahjustatud palgi osaliseks väljavahetamiseks või proteesimiseks peab olema tegevusluba või mitte, kuna selline tegevus vajaks spetsialisti koostatud ehitusprojekti. Selleks, et veenduda millised tööd nõuavad mälestisel tegevusloa olemasolu on võimalik tutvuda Muinsuskaitseameti kodulehel avaldatud juhendiga (Muinsuskaitseamet, 2017). Juhul, kui juhendis ei ole vastavat tööde loetelu märgitud, on soovitatav võtta ühendust Muinsuskaitseametiga. Pigem saab eeldada, et remonttööde eesmärgiks on teha hoone säilitamiseks vajalikud ehitustööd, millega ei muudeta mälestise ilmet ega detaile.

Kõige olulisemad kitsendused omanikule ja valdajale seab MuKS § 24 (MuKS, 2015; MuKS seletuskiri, 2011, § 24), milles on loetletud kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal ilma muinsuskaitse ja valla- või linnavalitsuse loata keelatud tegevused. Nimetatud paragrahv annab kaks eraldi loetelu. Esimene lõige kirjeldab tegevusi, mis on keelatud loata nii kinnismälestisel kui ka muinsuskaitsealal, näiteks konserveerimine ja restaureerimine, ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine, ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kinnistute piiride muutmine, kinnistu, millel paikneb arheoloogiamälestis, või muinsuskaitsealal paikneva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine, mälestise või ehitise ilme muutmine, sealhulgas värvilahenduse muutmine, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine, mälestisele, ehitisele või muinsuskaitsealale mis tahes seda kahjustava või selle ilmet muutva objekti, sealhulgas teisaldatava objekti, näiteks kioski, müügipaviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu ja -rajatise, teabekandja ning reklaami paigaldamine, algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine, haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd. Teise lõike kohaselt on kinnismälestisel keelatud ka mullatööd ja maaharimine; siseruumis avatud arhitektuursete ja konstruktiivsete elementide ja detailide eemaldamine ja rikkumine ning konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine, teede, trasside ja võrkude rajamine. Samas on MuKS § 24 lg 2 loetletud tegevused lubatud muinsuskaitsealal.

Järgmine oluline kitsendus tuleneb MuKS §-st 25 (MuKS, 2015), millega on paika pandud kaitsevööndi puhul kehtivad kitsendused. Nimelt on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud tegevused, milleks on vaja Muinsuskaitseameti väljastatud luba. MuKS § 25 lg 7 (MuKS, 2015; MuKS seletuskiri, 2011) järgi on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd, kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine. Varem kehtinud seaduse kohaselt oli muinsuskaitsealal keelatud ainult ehitise püstitamine. MuKS seletuskirja kohaselt ei pidanud seadusandja sellist kaitset piisavaks, mistõttu keelati ka suuremamahuliste kaevetööde tegemine, mis võivad halvendada mälestise seisukorda, sealhulgas puude ja põõsaste istutamine. Lisaks on kaitsevööndi kohta märgitud, et keelatud ei ole mitte ainult uusehitise püstitamine, vaid igasugune ehitamine.

Varem kehtinud seadusega võrreldes on uue kitsenduse eesmärgiks mälestise vaadeldavuse tagamine. Kaitsevööndis ehitist püstitades või puid ja põõsaid istutades oli teravaks

probleemiks mälestise vaadeldavuse sulgemine. Sel põhjusel on vaadeldavuse sulgemine sootuks keelatud.

Paraku ei piirdu kinnismälestise omaniku või igakordse valdaja õigused ja kohustused üksnes MuKS-is kehtestatud õigusnormidega. Selleks et säilitada ning kaitsta ajalooliselt välja kujunenud eritüübilise hoonestuslaadiga eluasemepiirkondi (ülekaalus puithoonestus), võeti planeerimisseaduses (PlanS) 1. jaanuaril 2003. aastal kasutusele „miljööväärtusliku hoonestusala“ mõiste. Miljööväärtusliku ala mõiste kasutuselevõtt oli tingitud kinnisvara arendustegevusest, mis seadis ohtu ajalooliselt välja kujunenud eluasemepiirkondade säilimise ja miljootundliku arendamise. (Preem, 2008) Hoonestusala omanikul tuleb arvestada lisaks miljööväärtuslikul alal kehtestatud nõuetega. Miljööväärtuslik ala määratleb ehitustingimused, millega nii omanikul kui ka valdajal tuleb ehitustegevust planeerides arvestada sõltumata sellest, kas tegemist on kultuurimälestisega või mitte.

Põhimõtteliselt on miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimuste eesmärk säilitada väljakujunenud eluasemepiirkonna terviklikkus, sealhulgas hooned, tänavad, haljastus, hoonete maht, korruselisus, krundil lubatud hoonete arv, lubatud täisehituse protsent, aiad, väravad jne. Miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimuste kaudu luuakse reeglid inimeste poolt juba loodud ning hoonestatud ala ning elukeskkonna säilitamiseks, kuid samas ei ole tegu riikliku kaitse all olevate aladega. (Matteus, 2013)

Seaduse mõistes on seega tegemist planeeringuga määratletud alaga, kus kehtivad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast ja selle säilitamise vajadusest tulenevad spetsiifilised planeeringulised ning ehituslikud nõuded (PlanS, 2015; Zoroaster, 2014). Põhimõtteliselt määratleb KOV planeeringuga (üld-, detail- või teemaplaneeringuga) eluasemepiirkonnad, kus on piirkonna ajaloolisest eripärast ja säilitamise vajadusest tulenevad spetsiifilised planeeringu- ja ehitusnõuded (Matteus, 2013). Käesolevas uurimistöös käsitleb autor Tartu linna Karlova miljööväärtuslikul alal kinnistuomanikele kehtestatud õigusi ja kohustusi. Igale miljööväärtuslikule alale on vastavalt ajaloolis-kultuurilisele eripärale kehtestatud omad reeglid ning magistritööks valitud objekt asub Karlova miljööväärtuslikul alal.

A. Kitzbergi 1 kinnismälestis asub Karlova miljööalal ning seega kehtivad selles piirkonnas „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused“ (Karlova miljööväärtusega ..., 2010). Kehtestatud kaitse- ja kasutamistingimuste teises peatükis on

kehtestatud ruumilise arengu ja ajaloolise linnamiljöö säilimiseks vajalikud miljööväärtusega hoonestusala ehitus- ja kasutustingimused. Oluliste ehitustingimustena tuleb hoonestusala omanikul või valdajal hooneid rekonstrueerides ja uusehitisi planeerides arvestada ajalooliselt välja kujunenud tervikmiljöö (hoonete, krundijaotuse, hoonete mahu ja arvu, tänavavõrgu, haljastuse jne) säilitamisega. Näiteks tuleb kruntide ehitusala ja ehitusalust pinda määrales lähtuda planeeritava ala ja piirkonnas olemasolevate kruntide ajalooliselt välja kujunenud ehitusaladest ja ehitusalustest pindadest. Uusehitist püstitades tuleb arvestada hoonete väljakujunenud mahtu ja materjalikasutust. Peale selle soovitatakse kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale ning vältida modernsete materjalide kasutamist (näiteks plast). Keelatud on projekteerida arhitektuuri ja hoonestustavade kokkusobimatuid ehitisi. (Karlova miljööväärtusega ..., 2010)

Karlova miljööväärtusega ala tingimuste kõrval tuleb hoonestusala omanikul ja valdajal arvestada veel Tartu linna ehitusmääruses (Tartu LV ehitusmäärus nr 7, 2015) kehtestatud nõuetega, mis täpsustavad Tartu Linnavalitsus (LV) korralduse seaduse, ehitusseadustiku ja planeerimisseadusega Tartu LV pandud ülesannete jaotust ning menetluskorda. Näiteks viitab Tartu LV ka projekteerimistingimusi väljastades üldplaneeringule, mille järgi kohustatakse omanikke ja valdajaid kinni pidama Tartu linna üldplaneeringus ja Tartu linna ehitusmääruse viiendas peatükis miljööväärtuslikul alal kehtestatud nõuetest. Miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ega ehitustavadega, sealhulgas hoonete suuruse ja materjalikasutusega (Tartu LV Arhitektuuri ja ehituse osakond, 2016).

Kokkuvõttes võiks öelda, et MuKS ja miljööväärtusliku ala reeglite kehtestamise eesmärgiks on säilitada meie ühiskonnale väärtuslik vana, laiema eesmärgina säilitada meie esivanematele arhitekti loodud elukeskkond: puitarhitektuur, ajalooliselt välja kujunenud eluasemepiirkond, keskkond, omapärane arhitektuurne detail, tänavavõrgustik jne. MuKS-i ja miljööväärtusliku ala nõuete erinevus seisneb vaid kaitsetingimuste põhimõtetes. MuKS käsitleb rangemalt kinnismälestise säilitamist ning sellega kaasnevat ehitustegevust mälestisel. Miljööväärtuslikul alal kehtestatud nõuded on suunatud väljakujunenud elukeskkonnas ehitustegevuse korraldamisele, sealhulgas uusehitiste püstitamisele. Samas on mõlemas dokumendis kehtestatud nõuded suunatud olemasoleva elukeskkonna säilitamisele, muu hulgas soovitatakse kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja -tehnoloogiat ning säilitada kõike vana nii palju kui võimalik.

1.2 Miljööväärtusliku ala säilimine kehtivate õigusaktide järgi

Ühelt poolt luuakse kinnismälestise omanikule ja valdajale seadusest tulenevad kohustused, teiselt poolt aga on kohustuste reguleerimine haldusorgani diskretsiooniotsus (HMS, 2016). Autori hinnangul on aktuaalne puudutada kehtivate seadusesätete rakendamist kinnismälestisel ning miljööväärtuslikul alal. Eelnevalt käsitletud kehtivate õigusaktide põhjal jääb mulje, et miljööalal elamine ja kinnismälestise omamine toob endaga kaasa ranged ehitustegevust piiravad kitsendused. Paraku aga ohustab kehtiv seadus miljööväärtuslike alade säilimist.

Tavakodanikena eeldame, et avaliku võimu kandja ülesanne on öelda, millised seadusest tulenevad piirangud on kehtestatud konkreetsetes eluasemepiirkonnas tulenevalt avalikust huvist, sealhulgas õigusaktidest. Põhjusel, et ehitus- ja planeerimiseseadust vastu võttes tunnistati kehtetuks 8 seadust ning muudeti 41 seadust, puudub meil kohtupraktika uue seaduse rakendamise koht (Mikli, Sandra; Pelisaar, Ago, 2016), seega saame alles sellekohase kohtupraktika väljakujunemisel teada, kuidas tuleb EhS-i sätteid õigesti tõlgendada.

Autor peab kogemuse põhjal vajalikuks välja tuua ühe vastuolulise koha kehtivates õigusaktides. See on otseselt seotud ehitustegevusega miljööväärtuslikul alal, täpsemalt hoonestusalal, mis asub vahetult A. Kitzbergi 1 kinnismälestise kaitsevööndis – objekt Pargi tn 10. Sealne ehitustegevus seab ohtu miljööväärtuslike alade säilimise. Teema on aktuaalne ka seetõttu, et hakkab puudutama kõiki miljööväärtusliku ala elanikke või seal elavaid hoone omanikke.

Nimelt lubab kehtiv PlanS § 125 lg 5 (PlanS, 2015) ilma detailplaneeringut koostamata laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindava rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad üldplaneeringus olema määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud

muude tingimustega. Tartu LV on näiteks Pargi tn 10 hoonestusala puhul asunud seisukohale, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei kahjusta piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi ega kinnismälestise vaadeldavust. Tartu LV hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uut detailplaneeringut koostada otstarbekas ning taotlus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. (Arhitektuuri ja Ehituse osakond, 2016a)

PlanS § 125 lg 5 (PlanS, 2015) järgi on seega võimalik ehitustegevus miljöölal lihtsustatud korras: näiteks Tartu LV Arhitektuuri- ja ehituse osakond (AEO) küsib projekteerimistingimuste menetluse raames hoonestusala vahetu naaberkrundi omanikelt nõusolekud hoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks, sealhulgas kuuri asemele kortermaja püstitamiseks, ning juhul kui naaberkrundiomanikud vastuväiteid ei esita, loetakse EhS § 31 lg 6 (EhS, 2015) alusel naaberkrundiomanike nõusolek vaikivalt kooskõlastatuks.

Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. (EhS 2015, § 31 lg 6)

Omaette küsimus on, kas projekteerimistingimuste menetluses on Tartu LV AEO kohustus kaasata kõiki neid isikuid, keda ehitustegevus miljöölal riivab (kõiki isikuid, keda oleks tulnud kaasata planeerimismenetluses). PlanS § 127 lg 2 (PlanS, 2015) järgi tuleb KOV-il detailplaneeringu algatamisel kaasata isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, ja isikuid, kes on avaldanud soovi olla koostamisse kaasatud.

Ka EhS § 31 lg 4 (EhS, 2015) määrab kaks tingimust, millal pädeval asutusel on vaja esitada projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks, s.t „vajadusel“ kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning „vajadusel“ arvamuse avaldamiseks asutusele või sibile, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Järelikult, kui KOV leiab, et projekteerimistingimuste eelnõus ei ole, rõhutame, „vajadust“ kaasata menetlusse suuremat

isikute huvigruppi (rakendades diskretsiooniõigust) kui üksnes EhS § 31 lg 3 (EhS, 2015) *“Pädev asutus kaasab menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku”* (EhS 2015, § 31 lg 3) sätestatud isikute ring, ei ole kaugemal elavate naaberkrundi omanikel võimalik planeeritava ehitustegevuse küsimuses kaasa rääkida. Seega nähtub eelnevast, et detailplaneeringu puhul oleks kohalikel inimestel avaramad võimalused arvamust avaldada kui projekteerimistingimuste menetluses: kui projekteerimistingimuste menetluses võib vastuväiteid esitada üldjuhul vahetu naaberkrundi omanik, siis planeerimismenetluses (nt detailplaneering) ka kaugemal asuvad naaberkrundi omanikud.

Sellega on seadusandja loonud olukorra, et pärast projekteerimistingimuste kehtestamist on hoonestusala omanikul või valdajal võimalik taotleda ehitusluba. Järelikult saab projekteerimistingimuste menetluses mööda minna suuremast huvitatud isikute huvigrupist ning projekteerimistingimused kehtestatakse üksnes naaberkrundiomanike, hoonestusala omaniku või valdaja nõusolekuga. Selline menetluslik olukord annab hoonestusala omanikule või valdajale võimaluse naaberkrundi omanikega miljööväärtuslikul alal kehtestatud kitsendustest mööda minna. Näiteks, kui naaberkrundi omanik nõustub, et tema maja kõrvale kerkib poolesaja korteriga korterelamu, muu hulgas püstitatakse kuuri asemele kortermaja, ehkki see ei ole kooskõlas miljööväärtuslikul alal kehtivate nõuetega (s.t ületatud on täisehituse protsenti, hoone ei sobi piirkonda visuaalselt jne), siis põhimõtteliselt lubab praegune kord juhul, kui on olemas naaberkinnistu omanike nõusolek, rajada miljööväärtuslikul alal ilma detailplaneeringut algatamata kuuri asemele poolesaja korteriga kortermaja.

Pargi tn 10 hoonestusala puhul on esimese astmes kohus asunud seisukohale, et isikul ei ole subjektiivset õigust nõuda, et ehitusõigus määratakse projekteerimistingimuste asemel detailplaneeringuga, s.t kaugemal oleval naabril puudub õigus konkreetsele menetlusliigile (projekteerimismenetlusele). Kui konkreetse menetluse ja selle tulemusega riivatakse isiku õigusi, saab isik kaitsta muu hulgas menetluslikke õigusi (nt olla menetluses ära kuulatud). Isiku subjektiivseid õigusi ei riiva see, kui avalikkust ei olnud menetlusesse kaasatud või mõnda muud avalikku huvi kaitsvat normi on rikutud, kuna sel juhul on tegemist populaarkaebusega. Isik ei saa kaitsta avalikke huve (seda saab teha näiteks maavanem järelevalvemenetluse raames) ega naabrite õigusi (THKo nr 3-16-2611, 2017).

Miljööväärtuslikul alal elamine on omaette väärtus, kuna sellele piirkonnale on omased rikkumata rohealad, vaikus, kesklinna lähedus, ajalooline hoonestus, väikesed tänavad, väikeaiad ning omapärane teedevõrgustik jne. Kodanikena loodame, et kui me soetame eluaseme miljööväärtuslikule alale, tagab see meile tulevikus ajalooliselt väljakujunenud eluasemepiirkondade säilimise ja miljöötundliku hoonestusala arenemise, arvestades sealhulgas juba olemasolevate elanike arvamusega. Paraku on kehtivad õigusaktid loonud teised väärtushinnangud. Praegu kehtiv seadus soosib ehitamist miljööväärtuslikule alale ning seega võivad miljööväärtuslikud alad lähitulevikus muutuda tiheasustusega eluasemepiirkondadeks. Põhjuseks on see, et KOV-il ei ole kohustust projekteerimistingimuste menetluses arvestada kaugemal elavate ning juba sinna elama asunud hoonestusala omanike arvamusega. Täpsema kohtupraktika puudumise tõttu on kehtivad nõuded ebakindlad ning täpne tõlgendus kujuneb kohtupraktika najal.

Seaduses võimaldatud olukorda võivad ära kasutada kinnisvaraarendajad, kes kasutavad kortermajade müügi ajal müügiargumendina säilinud miljööväärtusliku ala olemasolu: säilinud rohealade olemasolu ning rahulikku eluasemepiirkonda (rohealad ning vaikuse tagamine on olnud seniste elanike kätetöö). Nõnda tekib olukord, kus kinnisvara ostja ostab heauskselt korteri miljööväärtuslikule alale, kuid pole teada, kas miljööväärtuslik ala säilib ka edaspidi. Võib juhtuda, et varem välja kuulutatud miljööväärtuslikust ning vaiksest piirkonnast saab tiheasustusega eluasemepiirkond.

Eeltoodust tulenevalt tuleb tõdeda, et ühelt poolt on miljööväärtuslikul alal asuva hoonestusala omanikud seotud seaduses kehtestatud rangete reeglitega ning kohustustega. Samal ajal lubab kehtiv seadus KOV-il otsustada, mida tohib miljööväärtuslikul alal ehitada ja mida mitte, hoolimata kehtivast seadusest ning kehtestatud piirangutest. Kõik sõltub sellest, kuidas on loodud suhted KOV-iga. Just sellepärast sõltub miljööväärtusliku ala säilimine väga palju piirkonnast, planeeritavast ehitustegevusest, hoonestusala omanikust või valdajast ning KOV-i ametniku diskretsiooniotsusest.

1.3 Vana hoone restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise võimalused

Vanu maju nimetatakse erinevalt: vana maja, vana hoone, Lenderi tüüpi majad, Tallinna tüüpi hooned. Sisu poolest on tegemist sama tähenduslike mõistetega. Vana hoone remontimine erineb uute hoonete ehitamisest eeskätt remonttööde eripärasuse ning traditsiooniliste materjalide kasutamise poolest.

Vana hoone puhul oleme valiku ees, kas meil tuleb teha suuremal määral demontaaži- ja lammutustöid või kas ja kui palju tuleb avada hoone konstruktsioone. Peale selle tuleb arvestada konstruktsioonide kindlustamiseks ajutise või püsitoestuse ehitamisega, kitsaste töötingimustega, ruumiliste erilahendustega, olemasoleva taimeistiku säilitamisega, hoonete ligipääsu tagamisega jne. Vana hoone remont- ja rekonstrueerimistööde puhul on võimatu ette näha töökorralduse tüüplahendust, sest alles konstruktsiooni avamisel selgub vajalike ehitustööde nimekiri koos vajalike töömahuga. (Käärid, 2002)

Vanast hoonest ei peaks rääkima kui mädanevast, hallitavast, õnnetust lobudikust, vaid me peaksime suutma selles näha arhitektuurse, kultuurilise ja ajaloolise lisaväärtusega ehitist. Mis teeb ühest lihtsast vanast hoonest väärtusliku ehitise? Kahtlemata on selleks objekti haruldus, unikaalsus, erakordus, antiikväärtus. Paljud arvavad, et vanad hooned nõuavad suuri kulutusi, kuid need muutuvad järjest haruldasemateks kinnisvaraobjektideks tänu oma unikaalsusele, seega saavad vanad hooned ning miljööväärtuslikud alad ühel päeval vägagi nõutud eluasemepiirkondadeks. Kahjuks ei arvestata meil vanade hoonete kvaliteedinüansse, sealjuures vana hoone ehedust ja originaalsust, mille põhjal võib vana hoone korrastamine majanduslikus mõttes osutuda hoopis tulutoovamaks valikuks, kuna teist sellist lahendust ei ole ega tule. (Elvisto, 2006)

Vana hoone kordategemise puhul võib selguda, et vana väljalammutamine ning uue vastu väljavahetamine ei pruugi alati olla optimaalne lahendus. (*Ibid*) Kui jälgida praeguse aja kinnisvaraarendust, võime näha, kuidas arendajad üritavad iga ruutmeetri pealt kiiresti tulu teenida. Arendaja ainus eesmärk on teenida tulu iga võimaliku ruutmeetri pealt, mida annab turul realiseerida. Viimase aja suundumusena on arendajad hakanud täis ehitama ka miljööväärtuslikke alasid – järjest enam kerkivad kortermajad endise garaaži või kuuri asemele, aedadesse, ja seda kõike on võimalik ehitada miljööväärtuslikele aladele. Paraku

lubab ehitustegevust miljööväärtuslikul alal kehtiv seadusandlus, mida käsitlesin eelnevas peatükis. Suuremahulise ümberehitusega kaasneb väärtuslike vanade hoonete ja miljööväärtuslike alade sihilik hävitamine. Senikaua kui seadusandja meelest ning kohtupraktika järgi on olulisem ebaseaduslikult rajatud hoone alles jätta kui see maha lammutada – mis riivavat omaniku põhiõigusi –, kerkib aina uusi sobimatuid ehitisi väärtuslikele arhitektuursetl välja kujunenud miljööväärtuslikele aladele, sest arendajad teavad, et juba valmis ehitatud kortermaja lammutamist nõuda on naaberkrundi omanikel võimatu. Praegu puudub ühiskonnas arusaam, et praegune vana hoone on tulevikus väärtuslikum koos oma miljööväärtusliku ala, aedade, roheala ja vaikusega ning panustamine hoone korrastamisse ja säilitamisse võib tulevikus anda suurema tuluallika kui hetkeline massiline täisehitamine ning kiire tulu teenimine.

Muinsuskaitseaduse § 35 (MuKS, 2015) korraldab muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimist, restaureerimist ja ehitamist. Siia võib lisada ka hoone renoveerimise, s.t säästva renoveerimise. Vana hoone puhul on väga raske neid meetodeid üksteisest eristada, sest meetodid on omavahel põimunud ning täiendavad üksteist. Konserveerimine vanas hoones võib olla näiteks vanade maalingute, trafarettmaalingute, selliste põnevate detailide säilitamine, millel pole otsest konstruktiivset funktsiooni, kuid mis ilmestavad vana hoone olemust. Restaureerimise puhul taastame eseme kunagise ilme, stiili või funktsiooni, näiteks restaureerime vanad trepid, põrandalaudise, rõdud jne. Restaureerimisel tuleb meil täpsemalt välja selgitada algupärane värvitoon, ehitusvõtted ning materjalid, et taastatud välisus oleks võimalikult originaalilähedane. Renoveerimise all mõistame uuendamist, mida on võimalik teha mitmeti. (Elvisto, 2006)

Vana hoone konserveerimine peaks kindlustama hoone säilivuse, restaureerimine tähendab hoone esialgse kuju ja funktsiooni taastamist, säästev renoveerimine võimaldab anda vanadele hoonetele elamiseks tervikliku nüüdisaegse funktsiooni. Koos ühiskonna muutustega peame tegema muudatusi ka oma eluasemetes, meil tuleb vanu hooned uuendada (näiteks kütte-, ventilatsioonisüsteem), kuid need muudatused peaksid olema säästvad nii vanade hoonete, originaalmaterjalide kui ka keskkonna suhtes. (*Ibid*)

Kuna tarbimisharjumused ja turumajandus arenevad, tuleb meil vana hoone puhul igapäevaselt mõelda, kuidas ja mil moel annaks säilitada kultuuripärandit, seda kõige vähem kahjustades. Selleks et vana hoonet renoveerida, restaureerida ning rekonstrueerida, tuleb

meil alustada vana hoone ehitusajaloo uurimisest, et selgitada välja selle tehniline seisund ning vastavalt tulemustele tegutseda. Uurimise eesmärgiks on saada olemasoleva vana hoone kohta nii palju informatsiooni kui võimalik, sealhulgas hoone projekteerinud arhitekti taotlused. Vaja on hinnata, kas ja mida tasub lammutada ning millised detailid tuleb välja vahetada. Välja tuleb selgitada, miks ja milleks on just seda meetodit või millistel eesmärkidel just seda materjali või ruumilahendust kasutatud. Kui me läheneme vanale hoonele oskuslikult, püüdes mõista projekti koostanud arhitekti taotlusi ning kasutades traditsioonilisi ehitusmaterjale ning -võtteid, anname kindlasti oma isikliku panuse nii vana hoone unikaalsuse kui ka kultuuripärandi säilitamiseks.

Karl Õiger on jaganud ehitusmaterjalide ja -konstruktsioonide tehnilise seisundi uurimise eri faasideks. Esimene neist on hoone visuaalne vaatlus, mis dokumenteeritakse, illustreeritakse fotode ja plaanidega (kui need on olemas). Teiseks faasiks on uurimistöö tegemine objektil lihtsamate mõõtmistega ning kolmandaks faasiks on uurimused laboris pisteliste proovide alusel (proovikehad jne). Sellise uurimistulemuse põhjal on võimalik koostada renoveerimise projekt ning eelarve, mis annab meile selgust, kas hoones tasub üht või teist ehituslahendust (renoveerimist või remonti) ette võtta. (Õiger, 2012)

Eepooltoodust on vana hoone uurimise eesmärki püstitades soovitatav välja selgitada hoone vanus, hoone üldine konstruktiivne lahendus (võimalusel, kui konstruktsioone saab lahti võtta, mis vana hoone puhul on keeruline), varasemad renoveerimised, ümberehitused, laiendused, kasutatud ehitusmaterjalid (materjalide liigid, viimistlusmaterjalid jne), ehitusdetailide avatus (kas ilmastikumõjutustele avatud või nende eest kaitstud, samuti orientatsioon), kasutamine, koormuse liik ja suurus, elementide suurus ja üksikdetailide pinnad, ligipääsetavus (tellingud, tõstelavad jne), ohud (nõrgad kohad seoses ehituskonstruktsioonide ohuga, allalangevad osad), materjalide ja konstruktsioonide kahjustused ning nende põhjused, energiatehnilised aspektid (soojapidavus, külmasillad), niiskus- ja temperatuurirežiimid, esteetilised aspektid (krohv, värvid ja vorm). (*Ibid*)

Oluline, eriti vana hoone puhul, on selgitada välja hoone kahjustused ning nende põhjused. Peamisteks uurimiskohtadeks on katused, seinad, kandesüsteemid, sealhulgas vundamendid, raudbetoon, kivi, teras, puit ja plastmaterjalid, korrosiooni-, niiskus- ja külmakahjustused, konstruktsioonide ülemäärased praod ja deformatsioonid, soojapidavus, aknad, uksed, sealhulgas tuulepidavus, heliisolatsioon, valgustus, viimistlustööd, sanitaarvõrgud,

elektriseadmed. Esmase visuaalse vaatluse käigus on seega vaja välja selgitada see, mida täpsemalt on vaja uurima hakata, näiteks, kas konstruktsiooni kandevõime on piisav (tugevuse ja stabiilsuse kontroll), kas konstruktsioonis esineb deformatsioone, kas seintes on näha suuri pragusid, kas on näha vundamendi vajumist. Kõik need tegevused on olulised selleks, et mõista, kas hoone kandekonstruktsioon on tugev või vajab ehitistugevdamist. Seejärel saame teha järeldused, mida ette võtta ja kuidas edaspidi tegutseda hakata. (Õiger, 2012)

Vana hoone remonttöid planeerides tuleb kindlasti varuda aega – „väga palju aega ning kannatust“. Konstruktsioone avades tuleb olla valmis kõigele, nii ebameeldivateks üllatusteks kui ka huvitavateks leidudeks, mis võib muuta kõiki meie esialgseid ehitusplaane ning planeeringusooove. Oluline on endale selgeks teha, mida vanas hoones soovitakse edaspidi teha ja milline peab olema selle hoone funktsionaalsus. Alati tuleb hästi läbi mõelda, kas on otstarbekas mingi detail välja vahetada või annab sellelt detaililt vana värv eemaldada ning taastada originaalsena. Esialgne visuaalne vaatlus võib olla petlik, sest mõnikord võib tunduda, et vanast värvist krobetav laudis vajab väljavahetamist, kuna on peale vaadates kole, samas aga – kui värvikiht eemaldada, võib sealt alt välja tulla ajastutruu puitlaudis, mida annab uuesti kasutada. Oluline on seejuures mõelda majanduslikult, kas vana värvi eemaldamisele kuluv aeg on tõepoolest kallim lahendus või saab selle ise ära teha ja raha kokku hoida (näiteks korraldades perekondlikud talgud), või kas uue liistu või põrandalaua ostmise ning paigaldamine oleks odavam lahendus võrreldes vanalt liistult või põrandalaualt vana värvi eemaldamisega. Alati tuleks võrrelda, kas tänapäevaste materjalidega asendamine annaks samaväärse ajaloolise tulemuse. Peale selle on oluline teada, et vana hoonete tarindite, detailide osade remondiks saab head vana materjali teiste vanade majade lammutamisest, näiteks: kuiv puit, kaunid vanaaegsed aknaraamid, välis- ja siseuksed, aknakremonid, vanas mõõdus tellised jne (Käärid, 2002).

Vana hoone puhul tuleb arvestada, et selles ei ole enam ohtlikke ega peidetud ehitusvigu, sest need on varasema remontimisega kõrvaldatud – muidu oleks hoone ammu kokku kukkunud. Mõistlik on vana hoone alati remontida õigesti, sealhulgas uurida erialakirjandusest, missugune ehitustehnoloogia on kõige kohasem. Eesmärgiks peab olema kauakestev lõpptulemus. Nüüdisaegsed materjalid ja tehnoloogiad võivad vana hoone väärtust pigem vähendada. Välja tuleb selgitada, millised majaosad ja detailid on terved, milliseid annab parandada, proteesida, plommida, milliseid uuendada, et vana hoone oleks

ja jääks eriliseks, säiliks vana maja hõng, eripära ning harmoonia. Uurida tuleb, kas maja mingi algne detail, näiteks trafarettmaaling, ei ole peitu jäänud, seda tuleb otsida ning avada ja eksponeerida. Vanas hoones ei tohi karta kõveraid seinu või seda, et trepiastmed on kulunud, või et krohvitud sein on ebaühtlane. Oluline on säilitada vana maja hõng, vanaaegsed tarindid ning detailid. (Käärid, 2002) Vana hoone puhul tuleb lähtuda põhimõttest säilitada arhitekti loomingust nii palju kui võimalik.

Sulev Käärid((Käärid, 2002) oma arutelus vanade hoonete ehtamise kohta märkinud, et vanas hoones tuleb remont seda odavam ning maja ajalooline väärtus säilib seda paremini, mida vähem remonditakse ning muudetakse. Vana stiili jäljendamine ja algupärastamine uute materjalidega ning nüüdisaegsete tehnoloogiatega ei taasta hoone ajaloolist väärtust, vaid rikub seda. Vananemine võib olla ilus: ehitise väärikas vananemine on esteetiline elamus, mille ees tunneme aukartust. Tuleb osata säilitada möödunud aegade tegelikkuse mulje. Vana hoone ei tohi olla iseenda äsja tehtud koopias, vaid peab olema tõeline mälestis. Vananemine on omaette väärtus, mida ei tohi peatada tehniliste vahenditega, vaid püüda üksnes veidi pidurdada ja pehmemdada.

Käärid märgib, et vanemas ehitustehnikas kasutatud materjalid on nõrgemad, järeleandvamad, nagu puit, kivi, lubi, savi ja muud, mistõttu kujunevad nii-öelda pehmemad tugevused ja paigutused ehitiste väiksemate osade vahel. Kui vana hoonet peaks tabama jõutasakaalu häired, tekib nõrkade ehitusmaterjalide tõttu suuri pragusid vaid äärmisel juhul. Sulev Käärid on märkinud, et nüüdisaegse ehitustehnika ülekandmine vanadele majadele ei pruugi olla õigustatud, kuna võib tekkida hoopis ohtlik olukord, näiteks hingava maja muutumine kilekotimajaks. Vanemad hooned on tugevad tänu sellele, et neis on kasutatud tehniliselt nõrku materjalide komponente. Kui me selle kvaliteedi kaotame, käitume mõistmatult ja võime ainult nüüdisaegse ehitustehnika arusaamadest lähtuvalt kaotada selle, mis ilma meie abita oli vastu pidanud sajandeid nii suurtükitele kui ka loomulikule vananemisele. Vanade hoonete raskete palkide ja seinte kvaliteet saab ilmsiks siis, kui neid võrrelda tänapäeva kergseinehitusega, mis rajaneb puupulkadel, naelkinnitusklaamritel, plastkilel, kantserogeensel mineraalvatil ja tihedatel värvidel – konstruktsioonidel, mis dekoreeritakse peale kinnitatud tellistapeediga. Seda ei anna võrreldagi varasemate aegade massiivse tellisseinaga, mis tuli toime kõigega: kandis, kaitses, soojendas, ja eriti tasakaalustas niiskussisaldust, tänu millele oli maja talvel soe ja suvel jahe. (Käärid, 2002)

Vana hoone remondiprojekti koostamine ja remont ise erinevad oluliselt uue hoone kavandamisest ja ehitamisest, kuna vana maja on juba olemas ning ehitatud sadu aastaid tagasi. (Käärid, 2002) Seetõttu on tema taastamine võrreldes uute majade ehitamisega suhteliselt keeruline, sest puuduvad andmed ehitustehnoloogiate ning traditsiooniliste ehitusmaterjalide kasutamise kohta. Napib spetsialiste, kes oskaksid vastavaid ehitustöid teha ning jagada nõuandeid, kuidas ja mida täpsemalt teha. Nii nagu varem mainitud, kehtib tänapäeval turumajanduse põhimõte, et kiire kasumi nimel üritatakse majad maha lammutada või ümber ehitada, et kiiresti korterid maha müüa. Arendaja jaoks on aeg raha ja vanad aknaraamid või välisüksed võetakse eest ning visatakse prügimäele, sest uute tellimine on lihtsam, kiirem ning odavam viis. Kiiresti on vaja korterid korda teha ning tulevastele klientidele üle anda.

Seega, vana hoone lähteülesannet püstitades on oluline koostada kõikide vajalike tööde nimekiri, teha uuringud ning vastavalt nende tulemustele panna paika konkreetne tegevuskava selle kohta, mida, kuidas ning millal korrastada, mõeldes kogu hoone lahendusele pikemas perspektiivis. Tegevuskava juures on oluline järgida, et imed ei sünni üleöö ning vana hoone vajab kannatlikkust ning aega, selleks et lõpptulemus oleks kauakestev ning pakuks rahuldust. Soovitav on koostada tegevuskava, mis hõlmab vana hoone kui tervikliku struktuuri ja teda ümbritseva keskkonna säilitamist (miljöösse sobiv hoonestus, haljastus, olemasolevad kuurid, lehtla, parkimiskohtade rajamine jne).

1.4 Hoone tehnilise seisukorra hindamise metoodika ja juhend

Käesolevas uurimistöös hinnatakse hoone tehnilist seisukorda miljööväärtslikul alal asuva kinnismälestise A. Kitzbergi 1 näitel. Kortermaja tehnilist seisukorda hinnatakse vaatluse teel põhimõttel, et säilitada nii palju kui võimalik ja välja vahetada nii vähe kui vajalik. Sealjuures pööratakse tähelepanu vanadele konstruktsioonidele, detailide ning elementide säilitamisvõimalustele, lähtudes olemasolevatest muinsuskaitse tõekspidamisest ning restaureerimisvõimalustest ja kogemustest. Kinnismälestise tehnilist seisukorda on kajastatud tabelis, kus on hoonetele antud hinded Muinsuskaitseameti ehitismälestise seisukorra kriteeriumite hindamise ankeedi alusel (Muinsuskaitseamet: Kinnismälestise seisukorra ... , 2017). Hoone koondhinne on arvutatud prof. T. Keskküla numbrilisest

meetodist lähtudes. Töös kajastatud kortermajaga seotud fotomaterjali on kogutud uuringute ning remonttööde käigus.

Hoone seisukorda on hinnatud prof. T. Keskküla numbrilise meetodi alusel. Meetod põhineb tarindite visuaalsel hindamisel. Selle puhul uuritakse hoone nähtavaid kahjustusi (praod, lõhed, kõrvalekalded jne) ning nende tekkepõhjuseid ja hindamise skaala koosneb neljast numbrist. Vajadusel uuritakse tarindi varjatud kahjustusi kahtlaste kohtade avamisega, jälgitakse pragude iseloomu ja avanemist ajas, sondeeritakse meisli või puuriga jne. Visuaalse meetodiga hinnatakse kõiki hoone tarindeid, seejärel arvutatakse vaatluse põhjal hoone keskmine üldhinne. Ehituslike põhitarindite hinne on üldhinne arvutamisel suurema kaaluga kui teisejärgulistel tarinditel ja eriosadel, kuna põhitarinditest sõltub hoone üldine seisukord suuremal määral. (Käärid, 2002)

Muinsuskaitseameti objektipõhise tehnilise seisukorra hindamise skaala kasutamiseks prof. T. Keskküla numbrilise hindamise meetodiga on autor nihutatud skaala väärtuseni 0 – 3. Hoone tarindite ja tehniliste alasüsteemide seisundit hinnatakse numbriliselt järgmiselt Tabel 1.1.

Tabel 1.1. Muinsuskaitseameti tehnilise hindamise skaala ning prof. T. Keskküla numbrilise hindamiskaala väärtuste nihutamine 0 – 3, autoripoolne numbriline hindamismeetod.

Hinnang (numbriline)	Muinsuskaitseameti Ehitismälestise seisukorra hindamise kriteeriumid - hindamise skaala	T. Keskküla numbriline tehnilise seisundi hindamise skaala	Olukorra kirjeldus
Hea (3)	4	3	Tehniliselt heas korras olevad, heas seisundis, täiesti korras.
Rahuldav (2)	3	2	Osaliselt kulunud, üksikud ebaolulised praod, deformatsioonid.
Halb (1)	2	1	Ebaühtlased deformatsioonid, vundament on veel kandevõimeline.
Avariiline (0)	1	0	Avariilised deformatsioonid, mis ohustavad ka seinte stabiilsust, täielikult kulunud.

Prof. T. Keskküla numbrilise meetodi skaalat on kohandatud, esitades astme väärtused 0 – 3 ning numbrilise hinnangu väärtused on kantud seejärel üle Muinsuskaitseameti tehnilise hindamise skaalale. Põhimõtteliselt on mõlema meetodi skaalade lõpptulemus sarnane ning annab võimaluse välja selgitada, kas hoone tehniline seisukord on avariiline, halb, rahuldav või hea. Hoone tarindi ja tehniliste alasüsteemide numbrilised väärtused Muinsuskaitseameti tehnilise seisukorra hindamise ankeedi järgi kajastatakse alljärgnevas tabelis (Tabel 1.2) – autori poolne tehnilise hindamise numbriline meetod.

Tabel 1.2. Hoone tarindi ja tehniliste alasüsteemide numbrilised väärtused Muinsuskaitseameti tehnilise seisukorra hindamise ankeedi järgi, autoripoolne numbrilise hindamise meetod (jätkub järgmisel lehel)

A. Kitzbergi 1 kinnismälestise seisukorra hindamise kriteeriumid							
Hinnang	Tähistus	HEA	RAHULDAV	HALB	AVARIILINE	Hoone koondhinne 2003/2007	Hoone koondhinne 2017
Hoone osad	skaala väärtus	3	2	1	0		
Vundamendid Keldriseinad Sokkel	HE1	tehniliselt heas korras olevad	üksikud ebaolulised praod, deformatsioonid.	ebaühtlased deformatsioonid, vundament on veel kandevõimeline	avarilised deformatsioonid, mis ohustavad ka seinte stabiilsust		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Seinad	HE2, HE3	tehniliselt heas korras olevad	viimistluse osaline kahjustus	viimistlus ei kaitse kandekonstruksioone, deformatsioonid, praod, kõdukolded	läbivad praod seintes, mis võivad viia varinguteni, väljavajumised, ulatuslikud puitseinte kõdukolded		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Vahelaed põrandad	HE4	tehniliselt heas korras olevad	väheseid loomulikke läbivajumised	suured läbivajumised, kõdukolded läbijooksude tõttu, võlvides praod	Lagi ei ole kandevõimeline, esineb varinguid, võlvid on algset kuju kaotanud, deformatsiooni protsessid intensiivistuvad		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Trepid	HE5	tehniliselt heas korras olevad	osaline kulumine	amortiseerunud	—		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Avatäited	HE9, HE10	tehniliselt heas korras olevad	ebakorrapärane hoold.	osaliselt amortiseerunud, vajavad suurt remonti	enamus aknaid on pehkinud, klaasid puuduvad, aknaraamid puuduvad, hoone avatud välismõjudele		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Katuse kande- konstruktsioon	HE6	tehniliselt heas korras olevad	väheseid läbivajumised	ebaühtlased deformatsioonid	avarilised deformatsioonid		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Katusekate	HE7	vettpidav, kindlust. vihmavee äravool	vettpidav, ebakorrapärane hooldus	katusekate amortiseerunud, üksikud ajutised läbijooksud, mis ei kahjusta oluliselt kandekonstruksioone	suured sadevete läbijooksud, kandekonstruksioonides on hakanud ilmema deformatsioonid		
	2003/2007						
	10.04.2017						

A. Kitzbergi 1 kinnismälestise seisukorra hindamise kriteeriumid							
Hinnang	Tähistus	HEA	RAHULDAV	HALB	AVARIILINE	Hoone koondhinne 2003/2007	Hoone koondhinne 2017
Hoone osad	skaala väärtus	3	2	1	0		
Küttekolled korstnad	HK	korras	ebakorrapärane hoold.	osaliselt amortiseerunud, vajavad remonti	reaalne tulekahju tekkeoht, eiratakse tuleohutuse eeskirju		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Siseviimistlus	HE8, HE11	sobiv, hästi hooldatud	osaliselt mittesobivad materjalid	hooldamata, remontimata	----		
Arhitektuurseid detailid		heas korras olevad	vajavad puhastamist, viimistlemist	toimub pidev kahjustumine	----		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Välisviimistlus	HE13	heas korras olevad	vajavad puhastamist, viimistlemist	toimub pidev kahjustumine	----		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Sadevete äravool	HE50	kindlustatud korralik vihmavee äravool	hooldamata vihmaveerennid	puuduvad vihmaveetorud ja -rennid, karniisiplekid	Vihmaveed kahjustavad oluliselt fassaade, seinakonstruktsioone		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Heakord, haljastus	HE51	ümbrus hästi hooldatud	Ebakorrapärane hooldus	hooldamata, haljastus kahjustab hoone konstruktsioone	Suured puud mõjuvad hoonele avariilselt. Oksad kahjustavad katust, juured tõstavad vundamente paigast		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Vertikaalplane- e- rimine, sillutus	HE52	sillutus ümber hoone on hooldatud	hooldamata sillutus	vale pinnase kalle hoone poole	----		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Muu/kirjeldada							
Kasutamiskiis		heaperemehelik kasutusviis	kasutamata, valvatud, avad suletud	kasutamata, sageli sissemurdumised, avad korduvalt sulgemata	Hoone mahajäetud, võrastele avatud. Hoone tuleohtlikku rämpsu täis. Toimivad rüüstanised. On otsene hävimisoht.		
	2003/2007						
	10.04.2017						
Hoone kaalutud keskmine hinne							
2003/2007	Hoone üldhinne			$H = (10HEP + 0,5HET) : 10,5$			
	Hoone teisejärguliste ehituslike tarindite ja osade hinne			$HET = (HE8+HE9+HE10+H11+H12+H13) : 6$			
	Hoone ehituslike põhitarindite keskmine hinne			$HEP = (HE1+HE2+HE3+HE4+HE5+HE6+HE7) : 7$			
2017	Hoone üldhinne			$H = (10HEP + 0,5HET) : 10,5$			
	Hoone teisejärguliste ehituslike tarindite ja osade hinne			$HET = (HE8+HE9+HE10+H11+H12+H13) : 6$			
	Hoone ehituslike põhitarindite keskmine hinne			$HEP = (HE1+HE2+HE3+HE4+HE5+HE6+HE7) : 7$			

Selleks et hinnata hoone tehnilist seisundit, leitakse tarindite ja tehniliste alasüsteemide kulumishindeid liites hoone kui terviku füüsilise kulumuse koguhinne. Seejuures arvestatakse vastava koefitsiendiga iga tarindi kaalu hoone koguväärtuses. (Käärid, 2002)

Hoone tervikliku füüsilise kulumuse koguhinne arvutatakse järgmiste valemite abil:

- Üldhoone üldhinne

$$H = (10 HEP + 0,5 HET) / 10,5, \quad (1.1)$$

kus HEP – ehituslike põhitarindite keskmine hinne;

HET – teisejärguliste ehituslike tarindite keskmine;

- Hoone ehituslike põhitarindite keskmine hinne saadakse

$$HEP = (HE1 + HE2 + HE3 + HE4 + HE5 + HE6 + HE7) / 7, \quad (1.2)$$

kus $HE1$ – vundamendi hinne, sokli hinne;

HE2 – välisseinte hinne;

HE3 – kandvate siseseinte hinne;

HE4 – vahelagede hinne;

HE5 – trepikodade hinne;

HE6 – katuse kandetarindite hinne;

HE7 – katusekatte hinne;

- Hoone teisejärguliste ehituslike tarindite hinne saadakse

$$HET = (HE8 + HE9 + H10 + H11 + H12 + H13)/6 \quad (1.3)$$

kus *HE8* – ruumide siseviimistlus;

HE9 – koridori akende hinne;

H10 – välisuste hinne;

H11 – koridori viimistluse hinne;

H12 – välistreppide hinne;

H13 – välisviimistluse hinne (Käärid, 2002).

Hoone tehnilise hindamise meetodi tabelis kajastatakse kinnismälestise praegust seisukorda. Tabelisse märgitakse nii “Muinsuskaitse eritingimused fassaadile. Välisviimistluse projektis“ kirjeldatud kinnismälestise seisukord 2003. aastal (töö Lisa 1), kui ka „Riigi kaitse all oleva hoone kaitsekohustuse teatises“ kirjeldatud kinnismälestise seisukord 2007. aastal (töö Lisa 2). (Mõisaprojekt OÜ, 2003; Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistus, 2007)

Tabelis on kajastatud kinnismälestise toonast seisukorda algandmetena, niivõrd, kui võrd hoonele sai olemasoleva informatsiooni põhjal hinnangut anda. Hinnangu usaldusväärus sõltub hindaja spetsiifilistest oskustest ning kogemusest ja hoone tehnilise seisukorra lõplik analüüs esitatakse järgmises peatükis vastavalt autori numbrilise hindamise meetodile.

2 A. KITZBERGI 1 TEHNILISE SEISUKORRA ANALÜÜS

2.1 2003 väljastatud Muinsuskaitse eritingimustest fassaadile välisviimistluse projektist tulenevad piirangud

Projektis kajastatud ajalooline lühiülevaade aastal 2003

Mõisaprojekt OÜ arhitekt Vaike Pungas on aastal 2003 koostanud A. Kitzbergi tn 1 kinnismälestisele „Muinsuskaitse eritingimused fassaadile, välisviimistluse projekt“ (Lisa 1). Autor peab vajalikuks välja tuua projektis märgitud ning kajastatud informatsiooni, et võrrelda hoone edasist tehnilist seisukorda.

Muinsuskaitse eritingimustes on märgitud, et A. Kitzbergi tn 1 hoone võib olla ehitatud ajavahemikul 1907–1914 ning hoonel on arhitektuuriline ning kultuuriajalooline väärtus. On leitud, et hoone on põhimahus kompaktne ning hoovi pool eralduvad trepikoja ja verandade mahud. Põhimahu fassaad on küllalt range, neoklassitsistliku käsitlusega. Aknaavad on rõhutatud piirdelaudade, tahvli ja ülakarniisiga, nurgalauad lõpevad karniisiga. Juugendlikult mõjuvad välisuks ja kaarjas viilulaudis. Hoovipoolsed verandade fassaadid on kerged, juugendlikud, kaarjate prosspulkadega liigendatud akende ja ustega. Hoone pikk ehitusaeg laseb oletada, et verandade mahud ehitati hiljem, kuid see selgub täpsemalt konstruktsiooni uuringutest. On järeldatud, et hoone on näiteks 20. sajandi alguskümneni jõukamate perede ehitatud kortermaja. Plaanilahenduse järgi on hoones neli suurt viietoalist korterit, millesse pääseb avarast peatrepikojast. Peatrepikoja interjäär on väärikas, trepp lai, kaarja joonega, korteriüksed kahepoolsed, ilusad, klaasitud. Majandustrepikoda on ehitatud soojustamata, laudseinaga ja kaunistusteta, v.a kaarjas viilukujundus. Igas korteris on elutuba (saal), söögituba, kolm väiksemat tuba, eraldi köetav vannituba, WC ja köök, kust pääseb hoovipoolsesse majandustrepikotta (vt Lisa 1). Söögitoal on ühendus verandaga. (Mõisaprojekt OÜ, 2003)

Muinsuskaitse eritingimustes on kajastatud olemasoleva kinnismälestise olukord 2003. aastal:

1. Katus: valtsplekkkattega, esialgsel vaatlusel rahuldavas seisukorras;
2. Korstnad: üks korsten punasest tellisest, krohvitud, korstnapitsiga, teised silikaattellisest, krohvimata;
3. Vihmaveetorud: algne pole säilinud. Räästapealne renn. Veetorude otsad deformeerunud;
4. Seinalaudis: fassaadid on kaetud ühtlase ehitusaegse voodrilauaga. Laudise seisund tervikuna on küllalt hea, hoovipoolsed alumised voodrilauad vajavad väljavahetamist. Veelaud tugevalt kahjustatud või puudub hoopis. Värvitud neljas kihis õlivärvidega;
5. Ehitusdetailid: akende ja uste piirdelauad, aknapealsed ja -alused profiilid, karniisiga lõppevad nurgalauad. Rahuldavas seisukorras, piirde- ja nurgalaudade alumised osad on osaliselt kahjustatud ja välja vahetatud. Pööninguaknal puudub kaks piirdelauda;
6. Aknad: algsed. Akende seisukord rahuldav, v.a hoovipoolsed verandaaknad, mis on katkiste klaasidega ja kitita ning mille peened kaarjad prosspulgad on ilmastikumõjude käes;
7. Uksed: ehitusaegsed. Kaarja klaasosaga, mis verandal oli algselt prosspulkadega jaotatud (ühel uksele alles). Verandauste raampuude alumised osad on kahjustatud. Kaetud mitmes kihis õlivärviga. Peauksel värv eemaldatud ja uuesti värvitud. Metalldetailid: peithinged seespool. Link ja lukuplaad ei ole säilinud;
8. Katteplekid: soklil puudub veelaud. Akende alused ja aknapealsete liistude veeplekid vajavad vahetamist;
9. Sokkel: maakivist, kaetud tsementkrohviga. Puudub verandade all, kus seina toetus on täiesti ebarahuldav;
10. Silluvöö puudub, kuid tänava pool piirneb sein killustikalusega. Hoovi poolt ulatub pinnas kohati vastu laudseina (lillepeenrad), aidates kaasa seinalaudise kahjustumisele;
11. Trepid – peatrepp betoonist, kaetud keraamiliste plaatidega. Hoovipoolsetest treppidest kaks betoon-, üks puitastmega. (Mõisaprojekt OÜ, 2003)

Projekti eritingimuste järgi tuleb säilitada hoone põhimaht, k.a katusekalle ning kuju. Katusekatteks kasutada tsinkpleki ajalooliselt kujunenud tahvli suurus 71 x 142 cm. Säilitada fassaadijaotus: viilude kaarjas kujundus, vertikaalne laudise osa, akende asukohad. Säilitada tuleb algne voodrilaudis, rikutud osad asendada algsega sarnase profiili ja laiusega laudadega. Säilitada kõik ajaloolised puitdetailid: akende piirdelauad, aknad, karniisid, nurgalauad. Kahjustatud osad proteesida või asendada täpselt sama profiili ja kujuga detailidega. Eraldi tähelepanelikult restaureerida verandade kujundus. Laduda uued korstnaotsad punasest tellisest, korstnapitsiga. Säilitada ja restaureerida kõik ajaloolised aknad. Säilitada ja restaureerida uksed. (*Ibid*)

2003. aasta muinsuskaitse eritingimuste välisviimistluse projektis on tehtud hoonele välisviimistlusmaterjalide sondaažitööd seinalaudise, akna piirdelaudade, aknaraami, ukse piirdelaudade, nurgalaudade, aknaaluse profiilide ning uksetahvlite puhul. Välja on selgitatud eri aegadel peale kantud värvikihtide toonid (Lisa 1). Sondažitööde käigus on välja tulnud neli värvitooni, millest selgus, et esialgne värvitoon on olnud hele (rohekashall). Vastavalt sondaažiuringutele on A. Kitzbergi 1 kinnismälestisele koostatud värvipass mida tuleb edaspidi hoone restaureerimistöödel kasutada (autor täpsustab, et seoses värvitoonide turult kadumisega on lisatud ligilähedased asendustoonid ning autor on nende koodid värvipassile käsitsi juurde kirjutanud) (Lisa 1). Lisaks on kirjeldatud vajalike tööde loetelu ning juhised tööde teostamiseks koos esimese korruse joonisega ja esifassaadi ning otsaseina joonisega, kuhu on märgitud olemasolevate plaanide värvitoonid (Lisa 1). (Mõisaprojekt OÜ, 2003)

Kinnismälestisele 2003. aastal koostatud muinsuskaitse eritingimused on olnud kinnismälestise säilitamise alusdokumendiks nii mälestise edaspidise hoolduse kui ka remonttööde puhul. Kinnismälestise restaureerimisel ning hooldusremonttööde tegemisel on lähtutud muinsuskaitsealistest piirangutest, vajalike ehitustööde loetelust, olemasoleva seisukorra parendamisest, säilitatavatest detailidest, vajalike tööde loetelust ning juhistest. Lähemalt on hooldus- ja remonttööde ning renoveerimistööde tegemist kirjeldatud järgnevas peatükis. Tööde kohta on tehtud vajalikud ajaloolised uuringud ning ette on võetud kinnismälestise säilitamiseks vajalikud tegevused.

2.2 Aastal 2011 tehtud ajalooline uuring ning hoone kirjeldus

Käesolevas peatükis kajastatakse autori poolt 2011. aastal Eesti Kunstiakadeemias koostatud ning kaitstud uurimistööd „A. Kitzbergi tn 1 kinnismälestise säilitamisest Karlova linnaruumis“ Lisaks kasutatakse uurimistöös A.Kitzbergi 1 hoone kohta koostatud aruandeid Muinsuskaitse järelevalvele.

2011. aastal on teostatud asukohaga A. Kitzbergi tn 1 (endine Kevade tn 1) kohta ajaloolised uuringud, kus aastail 1912–1927 elas kirjanik August Kitzberg (Foto 2.1). (Reinhold,

2011a). Objekt on kirjas kinnismälestisena kultuurimälestiste riiklikus registris, number 4305 (Kultuurimälestiste riiklik register, 2017).

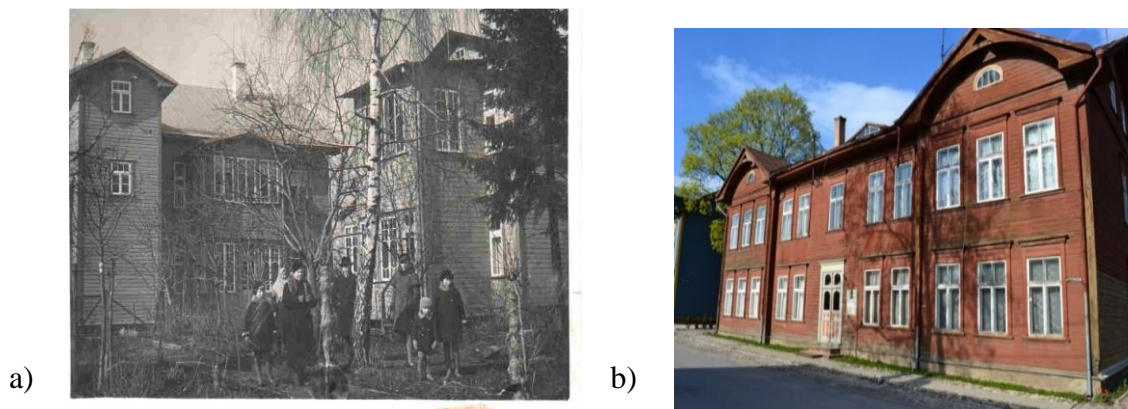


Foto 2.1 a) A. Kitzbergi tn 1 ja 3 elamud (aastaarv teadmata) (autor teadmata), b) A.Kitzbergi tn 1 elamu (2009)

20. sajandil kujunes Karlova linnaosa suurimaks uuslinnajaoks, kui Karlova mõisa omanik hakkas Karlova mõisamaadest välja andma ehituskrunte. Esimesed rendilepingud sõlmiti 1903. aastal. Juba 1912 oli sisse seatud ka elektrivalgustus ning 21 tänavast 6 olid sillutatud, varustatud trotuaaridega ning haljastatud. 1916 liideti Venemaa kõrgeima täidesaatva organi, Senati otsusega need Karlova alad linnaga ning Karlovast sai IV linnaosa. Kuna Karlova ei kuulunud linna haldusalasse, ei nõutud sellel ajal ehitusprojektide kinnitamist linnavalitsuses, mistõttu ei ole ehitiste projekteerijaid enamasti teada. (Siilivask, 2006; ref Reinhold, 2011a)

Arhiividokumentide põhjal saab välja tuua hoone ajaloolise uuringu põhjal ajajoone millal hoonestusala on Karlova mõisamaadest eraldatud ning kuidas on hoonestusala omanike käest edasi liikunud. Puitelamu ehitusajaks saab pidada ajavahemikku 1905–1915 vastavalt kokkuleppele, mis sõlmiti 18. augustil 1915. a, mil krunt nr 259-A eraldati Karlova mõisamaa krundist, sest täpsemad andmed puitelamu ehitusjooniste jms informatsiooni osas pole säilinud. Kokkuleppe järgi andis V. B. Bulgarin Jaan Wiik'ile kinnistu 259-A põlise rendilepinguga, kohustusega tasuda Karlova mõisamaa omanikule selles lepingus kirja pandud maatüki eest põlise rendi tasu kaks korda aastas kogusummas 135 rbl ja 50 kopikat. Rendisumma mitte tähtaegsel tasumisel lasus rentnikul kohustus tasuda viivist 1% iga viivitatud päeva eest tasumata summast. Lisaks sellele võttis rentnik enda kanda valgustuse, kõnniteede rajamise ning teised üldised politsei poolt esitatavad nõudmised omal kulul. (“Договоръ наследственнаво ...“, (1946-2000; 1922), tsit Reinhold, 2011a vt ka Lisa 3).

Mitteteadaoleval põhjusel müüb 04. juulil 1922 Jaan Wiik Karl Kiipsaare'le põlise rendi õiguse Tartu linnas Kevade tänavas asuva Karlova mõisamaatüki A-259 peale (Tartumaa kreposti nr 1736), mille pinna suuruseks on 254 ruutsülda, ja omanduse õiguse selle maatüki peal leiduvate ühe kahekordse ja ühe ühekordse puust elumajade peale, ühes kõrvaliste hoonetega ja päraldistega, kui ka õiguste ja eesõigustega 500 000 marga eest. (Müügileping, (1946-2000; 1922) tsit Reinhold, 2011a). Sellest saab teha järelduse, et 1922 aastal asus hoonestusalal üks kahekordne ja üks ühekordne puust elumaja, koos kõrvalhoontega ja päraldistega.

Seejärel 03. mail 1929 esitab Georg Kiipsaar palve kinnistada Tartus asuv kinnistu nr 1736 enda nimele – krunt põlisel krundirendil ja hooned omandiõigusel märkega, et tal ei ole õigust nimetatud vara võõrandada ega võlgadega koormata ilma Elfriede Kiipsaar'e loata kuni testamendis väljendatud kohustuste täitmiseni Elfriede Kiipsaar'e vastu. Nimelt oli Karl Kiipsaar teinud testamendi, mille järgi ta pärandas oma kinnistu nr 1736 oma pojale Georg Kiipsaare'le ning jättis eluaegse pidamisõiguse ja kasutusõiguse oma naisele Anna Kiipsaar'le (surmatunnistus 29.06.1927). Lisaks lasus Georg Kiipsaar'el kohustus tasuda oma õele Elfriede Kiipsaar'le 8000 (kaheksa tuhat) kuldkrooni ühes kuue protsendiga aastas, pärast Karl Kiipsaar'e surma või abikaasa Anna Kiipsaar'e surma kolme aasta jooksul ning kui seda kohustust ei suudeta sellel hetkel täita, tuleb Georg Kiipsaar'el tasuda 8000 (kaheksa tuhat) kuldkrooni asemel nii suur summa, mis vastab 2130 Ameerika dollarile rahamaksmise ajal maksva börsikursi järele kuue protsendiga aastas. (Tartu - Võru Kinnistusjaoskond "PALVE", (1946-2000; 1929), ref Reinhold, 2011a).

Põhjusel, et Georg Kiipsaar ei saanud hoonestusala majandamisega hakkama, müüs ta hoonestusala 09. märtsil 1932.a August Vidriku p Reinhold'ile ostu-müügilepingu alusel Kevade tn 1 ja 3 asuva kinnistu nr 1736, tasudes selle eest 30 000 krooni. Tulenevalt müügilepingust võttis A. V. p Reinhold enda kanda kõik obligatsioonidest tulenevad võlgnevused, mis tulenesid tasumata kindlustatud pärandimaksudest, materjalivõlgnevustest ning Elfriede Kiipsaar'e kasuks olevast obligatsioonikohustusest summas 8000 (kaheksa tuhat) krooni Georg Kiipsaar'e võla katteks (kohustus tulenes testamendist) koos kaheksa protsendiga aastas. Seejärel 5. septembril 1935 lepivad V. Bulgarin ja A. Reinhold omavahel kokku, et Karlova mõisamaadest eraldatud krunt A-259 nimetatakse A. Reinhold'i pärisomandiks ning vastavasisuline kanne tehakse 16. oktoobril 1935. a. Lisaks selle liidetakse kinnistu krundist nr 1596 eraldatav osa 430, suurusega 9 m², kinnistu nr 1736

külge. Eraldatava krundi plaan, mis on valmistatud vannutatud maamõõtja R. Tilgeri poolt 05. jaanuaril 1937. a nr 8 all. (Ostu-müügileping, (1946-2000), ref Reinhold, 2011a)

Kahjuks ei ole täpsemaid materjale säilinud sellest, kuidas hoonestusala A. V.p. Reinholdi käest ära võeti, kuid säilinud on dokumendid mis kirjeldavad hoonestusala tagasi saamist Eesti Vabariigi omandireformi seaduse alusel. Nii näiteks on Tartu Linnavalitsuse 26. aprilli 1993. a määruses nr 221 kirjas, et Helgi Reinhold taotles „Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse“ alusel 1941. a natsionaliseeritud majavalduse A. Kitzbergi tn 1 ja 3 krundi (kinnistu nr 1736) tagastamist endise omaniku A. Reinhold'i pärijana ning Kitzbergi tn 3a kompenseerimist, kuna hoone oli lammutatud. (Määrus nr. 221: Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise, (1993), ref Reinhold 2011a)

Nõnda tagastati 10. märtsi 1998. a otsuse alusel Tartu linna õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise komisjoni otsusega Helgi Reinhold'ile (August Vidriku p Reinholdi tütar) kinnistu 1736, toimik 679, asukohaga Kitzbergi 1, 3, 3a (endine Kevade tn 1, 3, 3a), krundi pindala arhiivi andmetel 254,54 ruutsülda, kuid muu vara, nagu „Raamatu ja kirjatarvete“ kauplus asukohaga Raekoja plats 12, tagastamisele ei kuulunud. (Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise, (1998) ref Reinhold, 2011a)

“27. märtsil 1998. a loovutab Helgi Reinhold maa tagastamise nõudeõiguse lepingu Rein Reinhold'ile“. (Nõudeõiguse loovutamise leping, 1998 tsit Reinhold, 2011a). Põhjusel, et Helgi Reinhold'il ning tema õel puudusid pärijad, otsustasid õed, kinkida kinkelepingu alusel 14. oktoobril 1993. a Rein Reinhold'ile 4/5 mõttelist osa majavaldusest, mis tervikuna koosnes kahekorruselisest puitelamust nr 1, milles elamispinda 341,1 m², kasulikku pinda 475,3 m², kahekorruselisest puitelamust nr 2, milles elamispinda 67,7 m², kasulikku pinda 67,7 m², kuurist ja piirdeist Tartu linnas A. Kitzbergi tänavas nr 1/3 ning paikneb 1591 ruutmeetri suurusel maatükil. Kinkelepingu järgi jättis Helgi Reinhold endale alles A.Kitzbergi tn 1-4 eluruumi, põhjusel, et Rein Reinhold peab tema eest hoolitsema, kuni tema elupäevade lõpuni ning seega pärib ta viimase osa alles peale tema surma. (Kinkeleping, (1993) tsit Reinhold, 2011a)

“12. augustil 1999. a sõlmiti Rein Reinhold'i tervise halvenemise tõttu kinnistuosa kinkeleping ja kaasomanike kokkulepe kinnistu valdamise ja kasutamise korra kohta, mille järgi kuulus majavaldusest Helgi Reinhold'ile 1/5 kaasomandist, Rein Reinhold'ile 4/5

kaasomandist ning Gerta Reinhold'ile 4/5 mõttelisest osast 1/4". (Kinkeleping, (1999), tsit Reinhold, 2011a). 16. jaanuaril 2004. a pärib Rein Reinhold testamendijärgse pärimisõiguse tunnistuse alusel Helgi Reinhold'ile kuulunud 1/5 mõttelise osa koos vallasvaraga. (Testamendi järgne pärimistunnistus: (2004) tsit Reinhold, 2011a). 11. aprilli 2007. a kinkelepingu ning kokkuleppe kohaselt on kinnistu ainuomanik Gerta Reinhold. (Kinkeleping, (2007) ref Reinhold, 2011a)

“Säilinud arhiivimaterjalides on hoonestusala kohta säilinud teadmata ajavahemikust esialgne krundi asendiplaan koos kõrvalehitistega (aastaarvu ei kajastu), mille juures on ka hoone kirjelduse mustandid ja kasutatud ehitusmaterjalide loetelu (aastaarv ?) alljärgnevate hoonete kohta“ (vt Lisa 4). Krundi arhiivimaterjalide põhjal on võimalik esitada järgnev hoonestuse loetelu:

1. Kitzbergi tn 1 (Kevade tn 1), kahekorruseline puitelamu. Olemas olid elekter, ahjud, vesi, kanalisatsioon, vesiklosett, vann, raadio igas korteris (vt Lisa 5).
2. Kitzbergi tn 3 (Kevade tn 3), kahekorruseline puitelamu (vt Lisa 6).
3. Kitzbergi tn 3a (Kevade tn 3a), ühekorruseline puitelamu (vt Lisa 7).

Ajalooliste uuringute käigus selgus, et A.V. p Reinhold'i tütarde Helgi Reinhold'i ja Ilme Seren'i ütluste järgi asus kinnistul enne kahekorruselise puukuuri ehitamist ühekorruseline puitelamu, endine Kevade tn 3a, kus keldrikorrusel oli pesuköök ning teenijamaja ühe toaga, mille kõrval asus vahetult puukuur, kuid hoone hävis tulekahjus. Helgi Reinhold'i teadis, et pärast põlengut ehitati kahekorruseline puukuur asemele, kuid ka see hävis tulekahjus 2003. aastal (Foto 2.2 a) (Intervjuu Reinhold, H; Seren, I, 2003; ref Reinhold, 2011a). Kinnistule on nüüdseks ehitatud ühekorruseline puukuur seitsme uksega ning puukuuri staadionipoolsesse külge (krundi idapoolne külg) on ehitatud majandusruum tarbeesemete hoidmiseks (Foto 2.2 b) (ref Reinhold, 2011a).

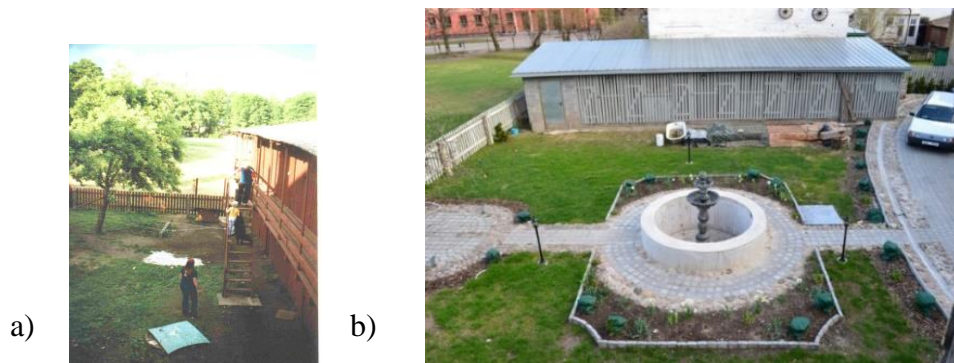


Foto 2.2 a) Kinnistul asunud kahekorruseline puukuur, mis hävis hiljem tulekahjus (2002),
b) Rekonstrueeritud puukuur (2009)

H. Reinhold ja I. Seren teadsid, et krundil asus lahtine puitlehtla, kus käidi omal ajal istumas ning nende fotokogus oli säilinud mõned fotod, mille aastaarvu ei osatud öelda. Puitlehtla lammutati, kui Salme tn 1a maa-alale hakati ehitama staadioni (Foto 2.3). (Intervjuu Reinhold, H; Seren, I, 2003 ref Reinhold, 2011a). Krundil asus ja asub tänaseni kaev, mida enne vee- ja kanalisatsioonisüsteemi rajamist kasutati põhiliselt tarbe- ning kastmisvee saamiseks. Intervjuu Reinhold, R, 2011, ref Reinhold, 2011a)



Foto 2.3 A. Kitzbergi tn 1 puitlehtla (aasta/autor teadmata)

Omal ajal rajatud hoone on säilinud algupärasena, nii nagu on kirjeldatud Muinsuskaitse eritingimuste aruandes. On näha, et hoone on olnud ajalooliselt põhimahus kompaktne ning hoovi poolt eralduvad trepikoja ja verandade mahud. Nõnda on säilinud veranda kõrged fassaadid, hoone juugendlik stiil, veranda akende ruudustik ning välisüksed (Lisa 1: Foto 2.1). (Mõisaprojekt OÜ, 2003 ref Reinhold 2011a)

2011. aasta eritingimuste projektis on kajastatud, et verandade mahud on ehitatud hiljem. Konstruktsiooni lähemal vaatlusel selgus, et verandad on ehitatud juba algusaastatel. Sellele andis kinnitust söögitubade ühendus verandadega, mis oli algselt planeeritud (Foto 2.4).



Foto 2.4 Korter 1-1 söögitoa ühendus verandaga (2011)

Hoones on säilinud kõrged avarad ruumid, peatrepikoja interjööri ilmestab kaarja joonega lai trepp, mis ei ole tavapärane ning kahepoolsed klaasitud korteriuksed, mis on seestpoolt aknasulusega (Foto 2.5 a, b). (Reinhold, 2011a)



Foto 2.5 a) Peatrepikoja kaarja joonega trepp (2011), b) kahepoolsed uksed aknasulusega (2011)

Tagahoovi majandustrepikoda on ehitatud soojustamata ning kaunistusteta, v.a kaarjas viilukujundus välisfassaadil. Säilinud on keerdtrepp, mis viib teisele korrusele ning sealt edasi pööningule. 2011. aastal on restaureeritud majandustrepikoja välisuks ning varasemad betoontrepid on asendatud puittreppidega (värvitud linaõlivärviga (Foto 2.6 a,b) (Reinhold, 2011a)

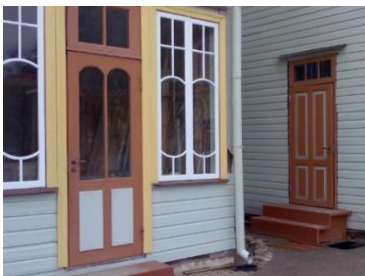


Foto 2.6 Restaureeritud majanduskoja välisuks ning betoontrepi asemele rajatud puittrepp (2011)

Igas korteris on 1 suur elutuba (saal) ca 30 m², 1 magamistuba ca 16 m², 2 väikest tuba suurustega ca 12 m², söögituba ühenduses verandaga ca 20 m², eraldi köetav vannituba ca 3

m² (Lisa 8, vt lõige), (, WC ja köök ca 20 m² (köögis asuva pliidi soemüür on ühenduses vannitoaga), kust pääseb ka hoovipoolsesse majandustrepikotta. Köögis asub valamü, algselt oli köögis üksnes külm vesi. Lisaks sellele on köögi sahvrikapp, mille sees paikneb ventilatsioonilõõr (ventilatsioonilõõrid on ühendatud olemasoleva korstnajakalaga sh vannitoas ning WC-s). Vee- ning kanalisatsioonitrassid on ehitatud elamu keskele, torustikke ümbritseb ühelt poolt kõetavad pliidid ning teiselt omal ajal poolt kõetav vannituba. (Foto 2.7). (Reinhold, 2011a)



Foto 2.7 Korter 1-4 säilinud pliit koos soojamüüriaga (2011)

Köök on ühenduses söögitoaga ning see omakorda ühenduses koridori, toa ja verandaga. Igasse korterisse on ehitatud kaks kõrget glasuurpottahju, et tagatud oleks piisav soojus eluruumides. Korterite siseinterjööris on koridorist elu- ning söögituppa sisenemisel kahepoolsed puidust (vastakuti) asetsevad siseuksed (Foto 2.8 a,b). (Reinhold, 2011a)



Foto 2.8 a) Korter 1-1 puituksed ning ahi (2011), **b)** Korter 1-2 ahi kahe toa vahel (2011)

I. Reinhold'i ja H. Reinhold'i ütluste järgi oli tualettruumis omal ajal puidust loputuskast, mis oli paigaldatud 180 cm kõrgusele põrandapinnast, ruumi kitsikuse tõttu, originaalis ei ole säilinud ühtegi (Intervjuu Reinhold, H; Seren, I, 2003 ref Reinhold, 2011a). Originaalis ei ole säilinud kõetavat vannituba, ka need on asendatud elektriboileritega. (Reinhold, 2011a)

2011. aastal teostatud A. Kitzbergi tn 1 elamu ajaloo uuringute käigus on selgitatud välja hoonestusala ja elamu kirjeldus ning kuidas on elamu Karlova mõisniku omandusest omanike käest edasi liikunud. Tavaliselt puuduvad meil täpsemad andmed omaaegse elukorralduse, hoonestusala kujunemise ning vana hoone ajaloo ning seal hoones elanud isikute kohta. Paljud dokumendid kaovad ning hävivad. Õnneks on olnud võimalus A. Kitzbergi tn 1 kortermaja puhul selliseid uuringud teostada ning jäädvustada olemasoleva seisukorra ning muudatuste kohta fotomaterjali ning koguda hoone ajaloo kohta andmeid praeguseks meie seast lahkunud endise omaniku A. Reinhold'i tütarde H. Reinhold'i (19.08.1923-29.11.2003) ning Ilme Seren'i (neiupõlvenimi Reinhold, elukoht 1920–2016 Kanada, sünd 01.12.1925-surm,2015) käest. Järgnevalt annab autor ülevaate hoone tehnilisest seisukorrast ning olemasoleva hoone kirjeldusest magistritöö koostamise hetkel.

2.3 Hoone tehnilise seisukorra hindamine, praeguse seisukorra kirjeldus

Kinnismälestise tehnilise seisukorra kirjeldus „Riigi kaitse all oleva kinnismälestise kaitsekohustuse teatises“ 2007. aastal.

Riigi kaitse all oleva kinnismälestise kaitsekohustuse teatises on 2007. aastal märgitud: *Mälestise katus on halvas seisukorras, seinad on rahuldavas seisukorras, hoone nurgad ja sokkel on halvas tehnilises seisukorras. Katus on kaetud valtsitud tsinkplekiga, mis on roostest tugevalt kahjustunud. Vihmaveetorud on amortiseerunud ja puuduvad osaliselt. Hoone puitpindu kattev värvikiht on pleekinud ja osaliselt maha kulunud. Sokli veelaud ja nurgaliseenide alumised osad on mädanikust kahjustunud ning vajavad asendamist. Aknaraamid vajavad värvimist, välisuks ja verandade aknad vajavad restaureerimist.* (Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistus, 2007)

Kinnismälestise tehnilise seisukorra kirjeldus magistritöö koostamise hetkel:

Vundament, keldriseinad, sokkel

Hoonel on 400 mm paksune lintvundament. Vundamendi olukord on hea. Hoone lõunapoolsel küljel asub majaalune kelder (pikkusega 6,9 m ja laiusel 3,60 m). Keldri seinad on 250 mm paksusega, heas seisukorras, mõranemisi ei ole, ruum on kuiv, põrand

kaetud liivapinnasega. Varasemad keldriboksid on välja lammutatud ning praegu on kelder üks suur ruum. Keldrisse on ühendatud linna veetrass.

Verandade otste alla on 2009 – 2011 restaureerimistööde käigus valatud betoonvundamentpadjad paksusega 800 mm ning sügavusega 1,2 m, põhjusel, et varem toetusid verandad ja majandustrepikoda telliskivist laotud postidele ning olid vajunud. (Foto 2.9a). Veranda betoonvundamendipatjadele on paigaldatud hüdroisolatsioon ning sokli osa on laotud punasest tellisest, mis on väljastpoolt krohvitud lubikrohviga. Mõlemal verandal ja majandustrepikojal on osaliselt välja vahetatud alumised pehkinud palgid ning kahjustatud välisvoodrilaudis (Foto 2.9b). (Reinhold, 2011a; Reinhold, 2011b). Vundamendi olukord võrreldes 2009 aastaga on hea (Foto 2.10).

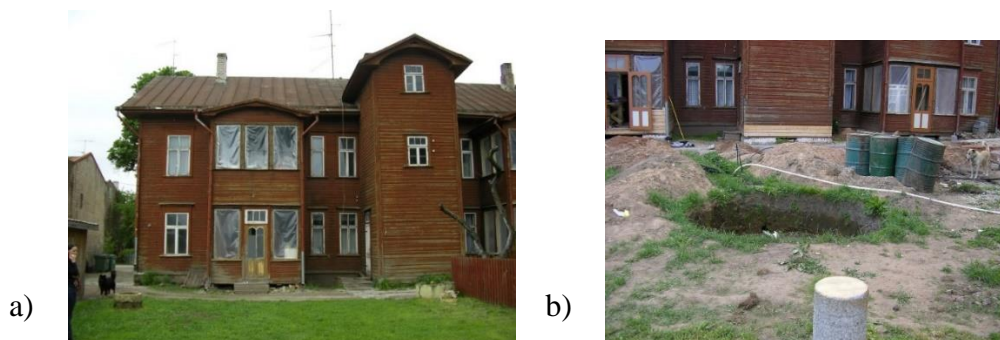


Foto 2.9 a) Vajunud veranda (2008), b) Veranda betoonvundamendipatjade valamine (2009)



Foto 2.10 Praegune verandade olukord (2017)

Sokkel on maakivist, kaetud tsementkrohviga. Sokli kõrgus maapinnast ümber hoone perimeetri on tänaseks 500 mm. Maapinna kalle on rajatud hoonest eemale. Hoone põhja-, lõuna-, idaküljele on vahetult vundamendi vastu sihilikult istutatud kuivalembene padjandtaim kukehari, mille eesmärk on vastavalt taimesordile vundamendist niiskust eemaldada. Esifassaadi ees on vastu vundamendi samal eesmärgil rajatud mururiba (Foto 2.11). On näha, et peale renoveerimis ja restatureerimistööde teostamist on hoone vundament, keldriseinad ja sokkel heas seisukorras.



Foto 2.11 a) Esifassaadi sokkel (2009), b) Esifassaadi olukord (2017)

Kande- ja vaheseinad

Hoone välimised kandeveinad on ehitatud horisontaalselt paigaldatud 150 x 150 mm ristlõikega palkidest, mis on omavahel ühendatud vertikaalsete salapulgaakudega. Välisseina palgid on väljastpoolt kaetud tõrvapapiga, kinnituseks on kasutatud traadist aasasid. Välisfassaadilaudise kõrguseks on 150 mm ning laua paksuseks 18 mm. Soojustusmaterjaliks välisfassaadilaua ja palgi vahele on paigaldatud 19. sajandile omane traditsiooniline linaluu. Vaheseina palgid on seestpoolt kaetud ühekihilise pilliroomatiga, mis on kinnitatud ebasümmeetriliselt palgi külge aasadega, seejärel on pilliroomatt krohvitud. Hoones on uuritud krohvi sideainete koostist, sest välisel vaatlusel võib eeldada, et tegemist on lubikrohviga, analüüsi andmetel on tegemist savilubimördiga (vt töö Lisa 9) (Reinhold, 2011a).

Vahelaed ja aluspõrandad

Aluspõrand on ehitatud 40 x 140 mm või 160 mm (olenevalt materjalist) ristlõikega laudadest, mis on toetatud 150 x 250 mm taladele. Põrandalaudis ning talad on kõikides korterites heas seisukorras ning säilinud algupärastena. Põrandalauad on osaliselt kulunud, kuid nende põhjal saab hinnata hoone ajaloolist väärtust. Osades ruumides on laudpõrand kaetud nõukogude ajal kergesti kättesaadava ning odava soome papiga. Üldine vahelagede ja põrandate seisukord on hea. Põrandalauad ning põrandaliistud on vanast värvist eemaldatavad ning restaureeritavad (Foto 2.12).



Foto 2.12 a) Korter 1-1 põrandalaualt värvi eemaldamine (2017), b) Restaureeritud põrandaliist ning vanast värvist puhastatud põrandalaudis (2017)

Trepid

Hoovis varasemalt asendatud betoontrepid puittreppidega on heas seisukorras, mille puitlaudis on kinnitatud metallkarkassile. Kasutatud linaõlivärviga Tikkurila Lin (214 x LIN), pruunika värvitooniga, kaetud kolme värvikihi (Reinhold, 2011a). Esifassaadi trepil vajumist ei ole (Foto 2.13).



Foto 2.13 Esifassaadi trepp (2017)

Hoone peasissepääsu trepikojas on üks vahemademega sisetrepp, mis on hästi säilinud, millelt on tänaseks eemaldatud vana värv, käsipuud ning treitud balustrite riba restareerimistöödeks. Peasissepääsu trepp on ehitatud eraldiseisva konstruktsioonina ning toetub kahele vaheseinale (Foto 2.14 a,b).

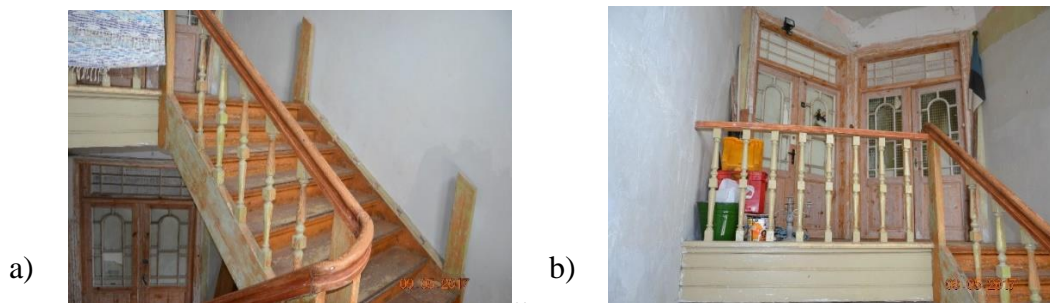


Foto 2.14 a) Peasissepääsu vahemademega trepp (2017), b) Peasissepääsu trepp (2017)

Majandustrepikojas on säilinud soojustamata vahemademega keerdrepp, mis on heas seisukorras ning vajab värskendamist, mille kaudu saab pööningule. (Foto 2.15).

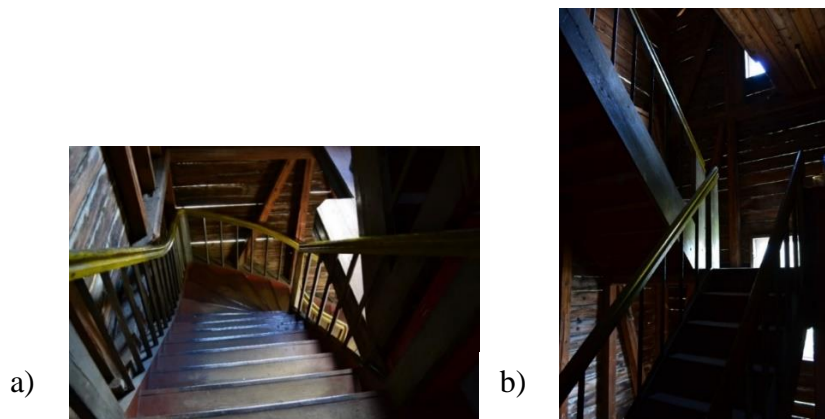


Foto 2.15 a) Majandustrepikoja trepp (2011), b) Majandustrepikoja trepp pööningule (2011)

Avatäited

Aknad – alles osaliselt algupärasena, välja on vahetatud 8 paari välisaknaraame esifassaadil (Reinhold, 2011a), arhiivijoonisel kajastatud ruumides I korrusel toas nr 20 ning II korrusel toas nr 29. Hoonel on T kujulise jaotusega kaheraamsed puitaknad. Aknaraamid on osaliselt korda tehtud, kititud ning värvitud valge linaõlivärviga. Akende ja uste piirdelauad, aknapealse ja -aluse profiilid ning karniisiga lõppevad nurgalauad on pärast restaureerimistööde tegemist heas seisukorras sh on akna piirdeliistudele sisse faasitud kaks süvendit, mida on ümber maja perimeetri piirdeliistudel ning esifassaadil kapiteeli läheduses püütud kergelt esile tuua (Foto 2.16)

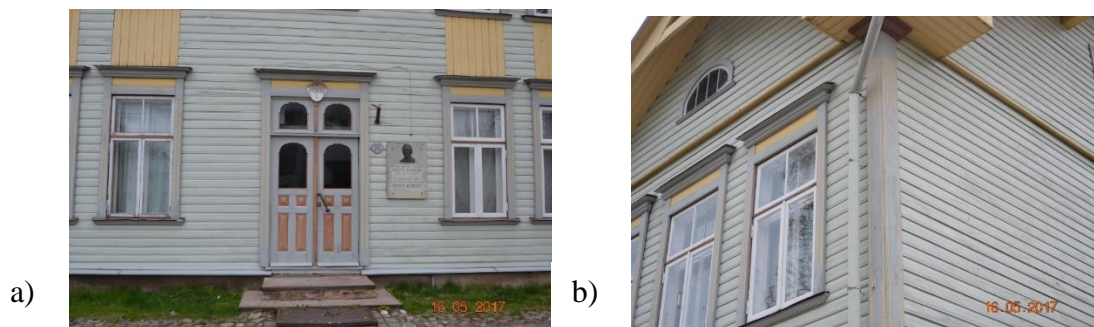


Foto 2.16 a) Esifassaadi akende olukord (2017), b) Restaureeritud esifassaadi nurgalauad, mis lõpeb kapiteeliga (2017)

Hoovis on veranda aknad (algsed) restaureeritud ja proteesitud, värvitud üle linaõlivärviga ning kititud (. (Männik, 2011). Veranda akende olukord on hea (Foto 2.17) . Põhimahus on osad aknad üürnike poolt tihendatud silikooniga ning aknaümbrused soojustatud maksorfleksiga.



Foto 2.17 Restaureeritud veranda akende olukord (2017)

Hoovi poole jäävate akende alusplekid ja aknapealsed veeplekid on värvitud ning taastatud 2009 – 2011 restaureerimistööde käigus. Välja vahetatud detaile on üsna vähe, püütud on restaureerida olemasolevat. Uksed on ehitusaegsed, nii välisuks kui ka verandade uksed on restaureeritud 2009, kuid kõigil ustel võib kitil näha väikeseid pragusid (Foto 2.18)



Foto 2.18 a) Esifassaadil peauks (2017), Veranda uksel pragunev kitt (2015)

Verandade välisuksed on kaarja klaasosaga, algselt enne restaureerimist oli ühe verandaukse aknauks prosspulkadega jaotatud, praeguseks on mõlemal verandal need osad restaureeritud algupärastena (Foto 2.19 a,b). (Männik, 2011; Reinhold, 2011a). Lisaks sellele on olnud erinevus verandauste valgimikakende jaotuses, s.t lõunapoolsel uksel kolme aknajaotusega või põhjapoolsel uksel kahe aknajaotusega. Akende restaureerimise materjalides selgub, et põhjapoolse veranda akna valgimikakna jaotus on säilinud originaalsena, seega on taastatud kahe jaotusega valgimikaken lõunapoolsel uksel ning valmistatud uus parempoolne valgimikaken ukse kohal (Foto 2.19 a,b).

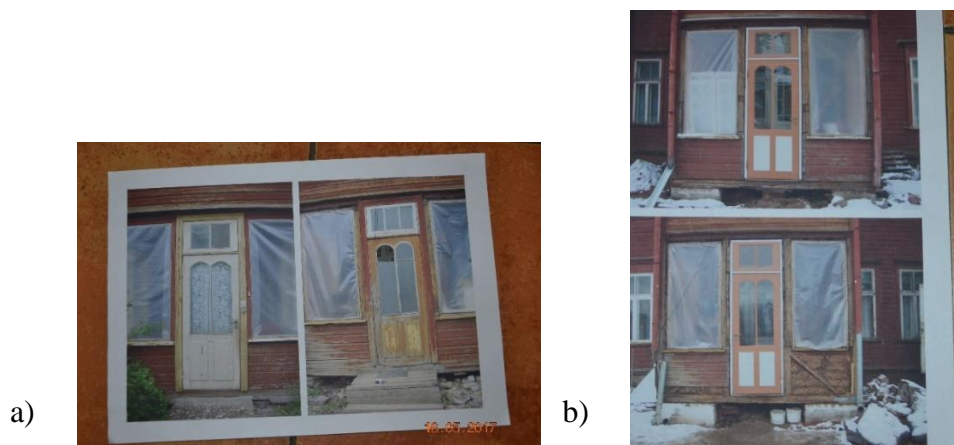


Foto 2.19 a) Veranda ukсед enne restaureerimist (aastarv teadmata). b) Veranda ukсед pärast restaureerimist Leili Männik fotokogu.

Katusekate, vihmaveesüsteemid

Hoone katus on kaetud valtsplekkkattega. Katuse materjali üldine kvaliteet on olnud hea, mistõttu on olemasolev katuse kattematerjal värvitud. Valtsplekk-kattematerjali seespoolsetel katusetahvritel näha Saksa haakristi tekstiga BRAND SWASTIKA ning lähemal vaatlusel on loetav ka tekst MADE IN LONDON (Foto 2.20).

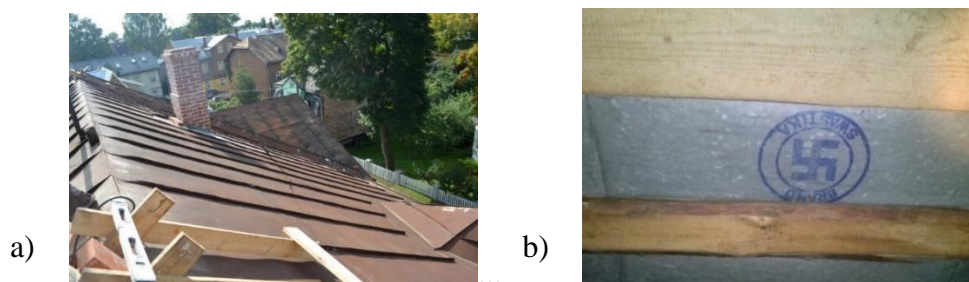


Foto 2.20 Hoone valtsplekkkatus (2013), b) Saksa haakrist katusekattematerjalil (2017)

2014. aasta remonttööde käigus on kogu katuse ulatuses välja vahetatud valtsrennid, mis olid roostetanud. Olemasolev katusekattematerjal on traatharjastega puhastatud lahtisest värvikihist. Seejärel on katuselt survepesuriga maha pestud lahtine värvikiht, mustuse eemaldamiseks. Pärast seda on pestud katusekattematerjali 5% ammoniaagilahusega ning loputatud kohe peale pesu. Välja vahetatud uued valtsrennid on puhastatud enne krunt- ja katusevärvi pealekandmist 5% ammoniaagilahusega ja seejärel 5% fosforhappelahusega ning loputatud veega, et eemaldada õlikiht. Pärast seda on katuse kattematerjal kaetud Universal Korrostopi punase kruntvärviga. Lõpuks on katusekattematerjal värvitud Panssarimaali värviga vastavalt muinsuskaitse eritingimustes ette nähtud värvitooniga kastanpunane 0298 (Foto 2.21). Vihmaveetorud ning -rennid on üle värvitud, välja on

vahetatud ainult need detailid, mis oli roostetanud, nagu veetorude alumised otsad, mis enne värvi pealekandmist on puhastatud eespool kirjeldatud lahusega õlikihi eemaldamiseks. (Reinhold, 2014). Katusekatte ja vihmaveetorude olukord on hea.

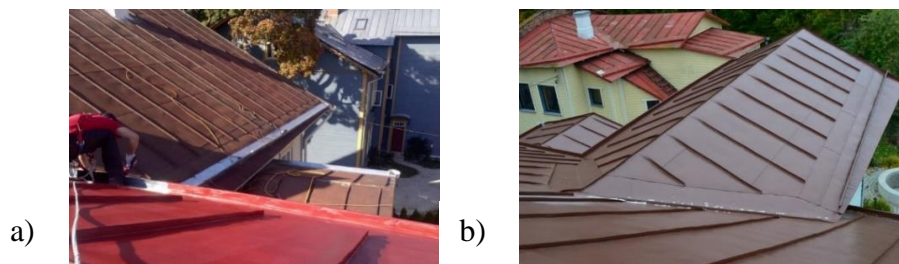


Foto 2.21 a) Katusekatte valtsrennide renoveerimine ja katuse kruntvärviga katmine (2017), b) Värvitud katusekate (2014)

Küttekolded, korstnad

Muinsuskaitse järelevalve aruande kohaselt oli suur korsten varasemalt laotud punastest tellistest, krohvitud ning rahuldavas seisukorras. Teised korstnad olid silikaattellisest, krohvimata ning ebarahuldavas seisukorras. Korstnapitside restaureerimistöde käigus 2013. aastal laoti uued korstnapitsid punasest tellisest analoogselt olemaolevaga, krohviti ja värviti valge lubivärviga ning paigaldati korstnamütsid (Foto 2.22 a,b). (Reinhold, 2013) rstnate seisukord on hea.

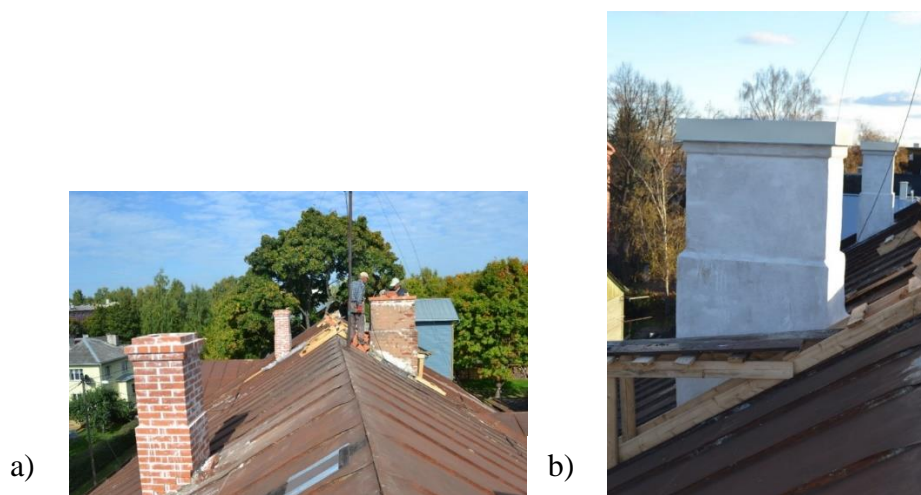


Foto 2.22 a) Restaureeritud korstnapitsid (2013), b) Renoveeritud korstnapitsid (2013)

Siseinterjööris on säilinud ehitusaegsed ahjud, mis esialgsel vaatlusel on rahuldavas seisukorras ning mis vajavad tulevikus restaureerimist (Foto 2.23 a, b). Säilinud on ka kaks pliiti (korterites 1-3 ja 1-4), mis on rahuldavas seisukorras, igapäevakasutuses ning vajavad

restaureerimist, seevastu korteris 1-2 ning 1-1 on pliidid ümber ehitatud (aastaarv teadmata, ei ole tavakasutusel).



Foto 2.23 Korteris 1-3 ahi (2011), b) Korteris 1-4 ahi (2017)

Siseviimistlus ning interjäär

Siseviimistlus on hästi säilinud. Kui ruumid korda teha ning teha siseviimistluses värskenduskuur, on ruumid taastatavad. Õnneks ei ole palju rikutud, sest tapeedi alt ning plaatide alt tuleb välja huvitavad detaile (trafaretmaalingud). 2011 aasta uurimistöös on kajastatud, et korteris nr 1-1 on siseruumi interjööris tapeedikihtide alt välja tulnud trafaretmaalingud ning võimalik esimene pabertapeet ning teinegi trafaretmaaling esikust (Foto 2.24 a, b: Foto 2.25 a, b). (Reinhold, 2011a)



Foto 2.24 a) Korteris 1-2 trafaretmaaling (2011), b) Suurendus trafaretmaalingust (2011)

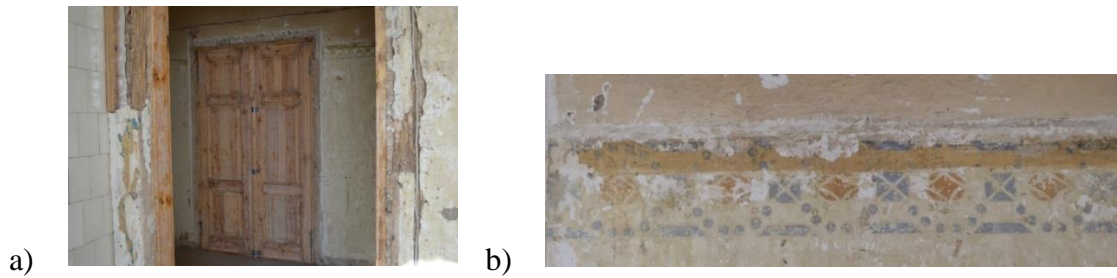


Foto 2.25 a) Korteris 1-2 koridoris trafarettmaaling (2011), b) Suurendus trafarettmaalingust (2011)

Täna on korteris nr 1-4 samuti välja tulnud I korruse korteriga nr 1-1 koridoris sarnane esiku trafarettmaaling, mis on täna taastatud (Foto 2.26).



Foto 2.26 a) Korter 1-4 taastatud trafarettmaaling (2017), b) Taastatud trafarettmaaling (2017)

Interjöör on küllaltki hästi säilinud, ruumilahendust ei ole muudetud ning vaheseinu ehitatud. Korterid nr 1-1 ja 1-3 on ümber tehtud nn kaheperekorteriks, kus eraldiseisvana on toa asemele tekkinud köök ning ruumi on veetud vee- ka kanalisatsiooni trassid, üldkasutatavateks ruumideks on jätud ühine WC ja vannituba ning esikuruumid. Sisseehituste tegemise aeg ei ole teada. Tagastamise ajal on elanud elamus kümme perekonda, nii võis ümberehitus juba sellel ajal olemas olla. (Akt Tartu LV määrusele ...: (1993); Reinhold, 2011a). Siseinterjööris on säilinud ehitusaegsed siseuksed, v.a üks uksepaar korteris nr 1-2, (ukselengid on säilinud). (Reinhold, 2011a)

Arhitektuursed detailid

Esifassaadi (faasitud) nurgalauad on taastatud ning algupärased, välja on vahetatud üksnes otsad, mis on olnud kahjustatud. Hoovipoolsed verandade fassaadid on restaureeritud. Arhitektuursed detailid on hooldatud ning verandad on heas seisukorras.

Katuse kandekonstruktsioon

Katuse kandekonstruktsioon on heas seisukorras, kuna katusekattematerjal on hooldatud (Foto 2.27 a, b).

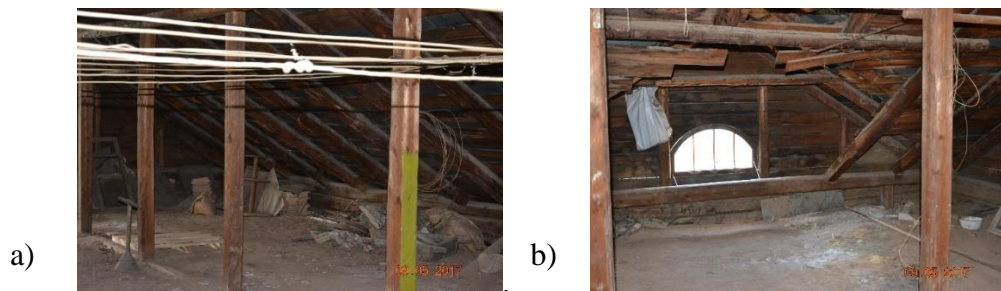


Foto 2.27 a) Katuse konstruktsioon (2017), b) Katusekonstruktsioon (2017)

Hoone ning verandade välisviimistlus

Hoone restaureerimistöde käigus 2009–2011 on välisfassaadilaudis puhastatud vanast värvist kuumapuhuri ning kraabitsatega, välja on vahetatud alumised voodrilauad, mis olid kahjustatud, seejärel on Ikkunakitti abil kititud oksakohad ning praod (Foto 2.28 a, b). (Reinhold, 2011a)

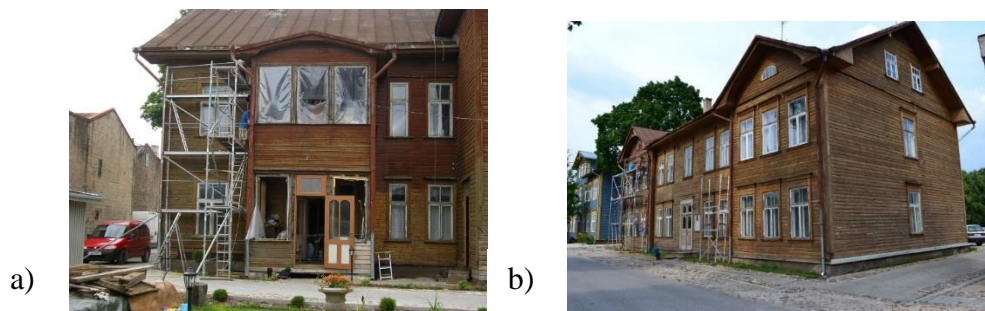


Foto 2.28 Vana värvi kraapimine tagafassaadilt (2010), b) Vana värvi kraapimine esifassaadilt (2010)

Välisfassaadi laudise esimene kiht on värvitud linaõli kruntvärviga vahekorras 1 osa linaõlivärvi (Tikkurila LIN), 2 osa tärpentini, 2 osa vedeldit (Tikkurila – Valtti Pohjuste). Välisfassaadi värvimisel on kasutatud linaõlivärvi Tikkurila LIN rohekashalli värvitooni vahekorras 334 x 10%. Pragude täitmiseks on kasutatud omavalmistatud kitti (vahekorras 1 osa peenestatud kriiti, 1 osa linaõlivärnitsat). Pärast kruntvärvi kuivamist on laudis värvitud kolm korda linaõli värvikihiga. Ümber hoone perimeetri on paigaldatud vihmaveelaud, millel on valstehnikat kasutades kaetud halli tooni valtsplekiga. Varem on hoone kül- ja esifassaadil välja vahetatud kolm kuni neli rida alumist voodrilauda. (Reinhold, 2011b). Hoone välisviimistluse seisukord on hea (Foto 2.29 a, b).

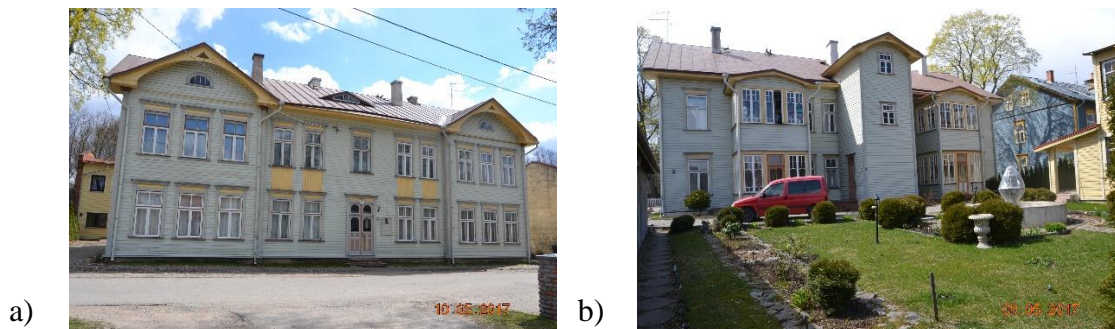


Foto 2.29 Esifassaadi olukord (2017), b) Tagafassaadi olukord (2017)

Sadevete äravool

Tagafassaadi vihmaveetorude alumistesse ottesse on paigaldatud lehtrid, selleks et katuselt tulev sademevesi majast eemale juhtida, esifassaadilt tuleva sademevee ärajuhtimiseks on paigaldatud veerennid ning rajatud sademevee ärajuhtimise süsteem hoovis. (Foto 2.30 a,b)



Foto 2.30 a) Vihmaveetorude ottesse paigaldatud lehtrid (2009), b) Sadeveesüsteemi ehitamine (2009)

Heakord ja haljastus

Krundile on rajatud puhkenurk. Krundi aiakujundus on planeeritud selliselt, et see annaks viie kuni kümne aasta pärast hoonele lisaväärtust ning jätaks vabakujunduslikult klassikalise mulje, võttes arvesse hoone mahtusid. Kogu aiakujunduses on järgitud fassaadile iseloomulikke kaarjaid detaile. Peale selle on krundile 2009. aastal rajatud purskkaev, mida ümbritsev sillutusvöö on kombineeritud maakividega, arvestades hoonele omaseid kaarjaid vorme. Hoovis on aeda paigaldatud ka õuevalgustus (valitud ajastuomane lahendus) ning kastmissüsteem (vihmutid) ning veevõtukohad (Foto 2.31 a,b). (Reinhold, 2011a) Hoovis on 2003. aastal uuesti ehitatud puukuur, mis on värvitud elamuga sama tooni linaõlivärviga. Hoov on hooldatud ning korrastatud.



Foto 2.31 a) Hoov enne haljastuse rajamist (2009), b) Hoovi olukord (2015)

Vertikaalplaneerimine, sillutis

Ümber maja perimeetri on laotud maakividest ning kõnniteekividest kombineeritud sillutusvöö, lisaks on paigaldatud sademevee rennid selleks, et sadevesi majast eemale juhtida. (Foto 2.32). Sillutusvöö olukord on korralik ning hooldatud.

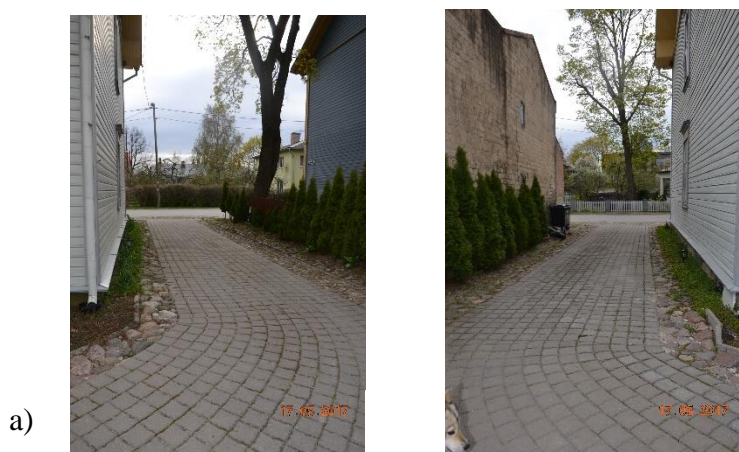


Foto 2.32 Sillutise olukord (2017)

Tehnosüsteemid

Hoonesse on enne 2007. aastat paigaldatud uus elektrisüsteem. Kõigis esimese ja teise korruse ruumides on elektrisüsteem uuendatud ning heas seisukorras. Muud tehnosüsteemid puuduvad.

Kinnismälestisel esinenud kahjustused

Muinsuskaitse järelevalve aruannetes on kahjustuste peamise põhjusena nimetatud veelaua puudumist, mistõttu maapinnale pritsinud sadevesi on kahjustanud palke. Kahjustatud olid verandade alumised palgiotsad vihmaveerennide otste juures ning trepiastme esiosa, mis on restaureerimistööde käigus osaliselt välja vahetatud. (Reinhold, 2011a) Seega on peamisteks

hoone välisfassaadi mõjutajateks ilmastikutingimused (päike, vesi, lumi, temperatuurikõikumised), millega seoses on aruannetes kajastatud kahjustusi alumistel voodrilaudadel, akna- ja nurgalaudadel, mille detailide alumisi osi on ka juba varasematel aastatel välja vahetatud. Arvata võib, et varem oli üheks puuduseks ka sadevee ärajuhtimise süsteemi puudumine, kuid praeguseks on see probleem lahendatud, kuna hoone ümber on rajatud kaldega sillutusvöö koos vihmaveerennidega, et sadevesi ei valguks vundamendi poole. Teiseks probleemiks on olnud fassaadi voodrilaua kasutatud sobimatud materjalid 1950.aastatest alates (õli-, lateksvärvid jms), mistõttu olid eri värvikihid voodrilaualt koordineeritud. Kindlasti on edaspidised välisfassaadi hooldustööd lihtsamad, sest tulevikus piisab vana värvi maha harjamisest ning uue linaõli värvikihi pealekandmisest.

Oma rolli hoonele kahju tekitamisel mängib ka füüsiline isik ise oma tegevusega või tegevusetusega. Sellele annavad kinnitust hoone välisfassaadil nähtavad mehaanilised kahjustused nii vundamendil kui ka vihmaveetorustikul. Peale selle on esifassaadil läbimõtlematult puuritud ja veetud elektrijuhtmeid ning muid kaableid, mis omakorda annab kinnitust sellele, et ühiskondliku heaolu mõjud (nt telefonikaablid) võivad kinnismälestise säilitamisele kahjulikuks osutuda, mida on näha varasemal aastatel tehtud fotodelt. (Reinhold, 2011a) Tänapäevaks on kaablid maja seintelt eemaldatud.

Praegu on kinnismälestise seisukord üldiselt hea, kuna hoonet on restaureeritud alates 2007. aastast, mistõttu on hoone üldilme silmnähtavalt paranenud. Kinnismälestise tehnilise seisundi numbrilise meetodi põhjal saab teha järelduse, et hoone kaalutud keskmine hinne 2003/2007. aastal on 1,71 ning 2017.aastal 2,93, mis tähendab, et hoone tehniline seisund on pärast restaureerimistööde teostamist paranenud (Tabel 2.1). Tehnilise hinde väärtuse juures on arvesse võetud sadevete, heakorra, haljastuse ning vertikaalplaneerimise ja sillutuse olemasolu, mida varasematel aastatel hoone ümber veel planeeritud ei olnud.

Lähtudes prof. T. Keskküla pakutud tehnilise hindamise meetodist saab teha järelduse, et hoone üldhinne on hea väärtusega 3,0 võrreldes 2003/2007. aastaga, mis on saadud andmete põhjal 1,86 (Tabel 2.1). Samas ei ole prof. T. Keskküla hindamismeetodis arvesse võetud sademevee, heakorra, haljastuse, vertikaalplaneerimise ning sillutuse olemasolu.

Tabel 2.1. Hoone tarindi ja tehniliste alasüsteemide numbrilised väärtused Muinsuskaitseameti tehnilise seisukorra hindamise ankeedi järgi, autoripoolne numbrilise hindamise meetod.

A. Kitzbergi 1 kinnismälestise seisukorra hindamise kriteeriumid							
Hinnang	Tähistus	HEA	RAHULDAV	HALB	AVARIILINE	Hoone koondhinne 2003/2007	Hoone koondhinne 2017
Hoone osad	skaala väärtus	3	2	1	0		
Vundamendid Keldriseinad Sokkel	HE1	tehniliselt heas korras olevad	üksikud ebaolulised praod, deformatsioonid.	ebaühtlased deformatsioonid, vundament on veel kandevõimeline	avarilised deformatsioonid, mis ohustavad ka seinte stabiilsust		
	2003/2007			1		1	
	10.04.2017	3					3
Seinad	HE2, HE3	tehniliselt heas korras olevad	viimistluse osaline kahjustus	viimistlus ei kaitse kandekonstruktsioone, deformatsioonid, praod, kõdukolded	läbivad praod seintes, mis võivad viia varinguteni, väljavajumised, ulatuslikud puitseinte kõdukolded		
	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
Vahelaed põrandad	HE4	tehniliselt heas korras olevad	väheseid loomulikke läbivajumised	suured läbivajumised, kõdukolded läbijooksude tõttu, võlvides praod	Lagi ei ole kandevõimeline, esineb varinguid, võlvid on algselt kuju kaotanud, deformatsiooni protsessid intensiivistuvad		
	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
Trepid	HE5	tehniliselt heas korras olevad	osaline kulumine	amortiseerunud	—		
	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
Avatäited	HE9, HE10	tehniliselt heas korras olevad	ebakorrapärane hoold.	osaliselt amortiseerunud, vajavad suurt remonti	enamus aknaid on pehkinud, klaasid puuduvad, aknaraamid puuduvad, hoone avatud välismõjudele		
	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
Katuse kande- konstruktsioon	HE6	tehniliselt heas korras olevad	väheseid läbivajumised	ebaühtlased deformatsioonid	avarilised deformatsioonid		
	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
Katusekate	HE7	vettpidav, kindlust. vihmavee äravool	vettpidav, ebakorrapärane hooldus	katusekate amortiseerunud, üksikud ajutised läbijooksud, mis ei kahjusta oluliselt kandekonstruktsioone	suured sadevete läbijooksud, kandekonstruktsioonides on hakanud ilmema deformatsioonid		
	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3

A. Kitzbergi 1 kinnismälestise seisukorra hindamise kriteeriumid							
Hinnang	Tähistus	HEA	RAHULDAV	HALB	AVARIILINE	Hoone koondhinne 2003/2007	Hoone koondhinne 2017
Hoone osad	skaala väärtus	3	2	1	0		
Küttekolded korstnad	HK	korras	ebakorrapärane hoold.	osaliselt amortiseerunud, vajavad remonti	reaalne tulekahju tekkeoht, eiratakse tuleohutuse eeskirju		
	2003/2007		2			2	
	10.04.2017		2				2
Siseviimistlus	HE8, HE11	sobiv, hästi hooldatud	osaliselt mitesobivad materjalid	hooldamata, remontimata	----		
Arhitektuursed detailid		heas korras olevad	vajavad puhastamist, viimistlemist	toimub pidev kahjustumine	----		
Välisviimistlus	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
	HE13	heas korras olevad	vajavad puhastamist, viimistlemist	toimub pidev kahjustumine	----		
Sadevete äravool	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
	HE50	kindlustatud korralik vihmavee äravool	hooldamata vihmaveerennid	puuduvad vihmaveetorud ja rennid, karniisiplekid	Vihmaveed kahjustavad oluliselt fassaade, seinakonstruktsioone		
Heakord, haljastus	2003/2007		2			2	
	10.04.2017	3					3
	HE51	ümbrus hästi hooldatud	Ebakorrapärane hooldus	hooldamata, haljastus kahjustab hoone konstruktsioone	Suured puud mõjuvad hoonele avariiliselt. Oksad kahjustavad katust, juured tõstavad vundamente paigast		
Vertikaalplaneerimine, sillutis	2003/2007					0	
	10.04.2017	3					3
	HE52	sillutus ümber hoone on hooldatud	hooldamata sillutus	vale pinnase kalle hoone poole	----		
Muu/kirjeldada	2003/2007			1		1	
	10.04.2017	3					3
Kasutamiskiis		heaperemehelelik kasutusviis	kasutamata, valvatud, avad suletud	kasutamata, sageli sissebismurdmised, avad korduvalt sulgemata	Hoone mahajäetud, võõrastele avatud. Hoone tuleohtlikku rämpsu täis. Toimuvad rüüstamised. On otsene hävimisoht.		
	2003/2007					2	
	10.04.2017	3					3
Hoone kaalutud keskmine hinne						1,71	2,93
2003/2007	Hoone üldhinne			$H = (10HEP + 0,5HET) : 10,5$		1,86	
	Hoone teisejärguliste ehituslike tarindite ja osade hinne			$HET = (HE8 + HE9 + HE10 + H11 + H12 + H13) : 6$		2	
	Hoone ehituslike põhitarindite keskmine hinne			$HEP = (HE1 + HE2 + HE3 + HE4 + HE5 + HE6 + HE7) : 7$		1,86	
2017	Hoone üldhinne			$H = (10HEP + 0,5HET) : 10,5$			3,00
	Hoone teisejärguliste ehituslike tarindite ja osade hinne			$HET = (HE8 + HE9 + HE10 + H11 + H12 + H13) : 6$			3
	Hoone ehituslike põhitarindite keskmine hinne			$HEP = (HE1 + HE2 + HE3 + HE4 + HE5 + HE6 + HE7) : 7$			3,00

Oluline on märkida, et visuaalsel vaatlusel on tegelikult väga raske anda täpselt paikapidavaid hinnanguid. Nii näiteks on E. Tamm kinnismälestise kaitsekohustuse teatistes märkinud, et aknad ei ole säilinud algupärastena. Samas on uuringute käigus selgunud, et aknad on säilinud algupärastena ning välja on vahetatud kaheksa akent, millest oli juttu eespool. Peale selle on varem märgitud, et katusekate on roostest tugevalt kahjustatud. Kinnismälestise katus oli ja on suhteliselt heas seisukorras, kuna ei lasknud vett läbi, mis on väga oluline näitaja hoone seisukorra hindamisel. Katusekatte renoveerimistööde käigus puhastati katus roostest, vahetati välja roostetanud valtsrennid ning värviti uuesti, ning on

näha, et alati ei pea valima katusekatte välja vahetamise kasuks. Nii näiteks on ka vihmaveetorudega, mis samuti puhastati roostest ning värviti üle ette nähtud värvitoonis. Vihmaveetorudest on välja vahetatud üksnes need osad, mida on mehaaniliselt isikute poolt kahjustatud (alumised otsad). Hoone välisfassaadi laudise korrastamiseks on samuti leitud säästev lahendus st ei ole vana laudist asendatud uue laudisega vaid olemasolevalt laudiselt on eemaldatud vana värv ning laudis värvitud linaõlivärviga.

Seega saab teha järelduse, et peamisi kahjustusi hoonele tekitavad sademevesi, päike, tuul lumi ning muud ilmastikutingimused. Hoone edaspidist säilimist mõjutab üksnes positiivselt see, kui otsida võimalusi ning lahendusi hoone vundamendist ning fassaadimaterjalidest niiskuse eemale juhtimiseks. Kinnismälestise A. Kitzbergi tn 1 näitel saab öelda, et vana hoonet on võimalik säilitada ning alati ei pea otsustama lammutamise kasuks. Hoonel peab olema korralik katusekate, korras kandevseinad ning vundament, mida tuleb korrapäraselt kontrollida. Märkimist väärib, kui olulist rolli on kinnismälestise A. Kitzbergi tn 1 näitel kujundanud 2003. aastal koostatud muinsuskaitse eritingimused, mille järgi on hoonet edaspidi hooldatud, tehtud remont- ning restaureerimistööd, kuigi tingimused olid koostatud vaid välisviimistluse projektina. Sellegipoolest on see oluline juhend selle kohta, mida, milleks ning kuidas teha. Dokumendis pole küll kajastatud ehitustööde kava, kuid see võimaldab igal kinnismälestise omanikul planeerida pikemas perspektiivis vajalike tööde loetelu, et tagada kinnismälestise säilimine.

3 RENOVEERIMISE, RESTAUREERIMISE JA REKONSTRUEERIMISE KONTSEPTSIOON

3.1 Muinsuskaitse eritingimused hoone remont-restaureerimistöödeks

Käesolevas osas koostatud muinsuskaitse eritingimused on soovituslikud edaspidiseks tegutsemiseks. Ettepanekud on tehtud põhimõttel säilitada nii palju kui võimalik ning välja vahetada nii vähe kui vajalik, pidades samal ajal silmas omaniku jaoks kõige tulutoovamat lahendust. Restaureeritud elamu on ainulaadne, säilinud siiani heas seisukorras ning seda tuleks võimalikult kaua säilitada puutumatult. Hoone kulumine ja vananemine on loomulik protsess ning seega on soovitatav hoiduda hoonet muutmast, kuna iga muudatus vähendab objekti algupärast väärtust. Edaspidisel hoone säilitamisel on soovitatav kasutada jätkuvalt traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale koos traditsiooniliste ehituslahendustega.

Kinnismälestise ehitusloo edasise väljaselgitamise käigus on soovitatav teha siseinterjöörü viimistluskihtide uuringud, mille alusel koostada ning paika panna projekteerimis- ja restaureerimistööde kava. Arvestades seda, et hoone on säilinud heas seisukorras, lisab iga järgmine restaureerimis-, renoveerimis- ning rekonstrueerimistöö kinnismälestisele väärtust, kui on tehtud oskuslikult ning kasutades ajastule kohaseid materjale.

Siinkohal esitab autor oma soovituse „Muinsuskaitse eritingimused kinnismälestise remont-restaureerimistöödeks“.

Vundament, keldriseinad, sokkel – muinsuskaitse eritingimused

Hoone välisgabariite muuta ei ole lubatud. Hoone välisilmet muutvad peale-, juurde- ja ümberehitused on lubatud üksnes Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud projekti alusel. Vundamendi korrastamisel kontrollida sokli ja palkseina vahelist hüdroisolatsiooni (Martin, Anni;..., 2011).

Sokliosas ei tohi kinni krohvida ventilatsiooniavasid, kuna nende kaudu käib hoone alumiste konstruktsioonide tuulutamine, et vältida niiskuskahjustuste tekkimist alumistes puitkonstruktsioonides. (*Ibid*). Sokli tsementkrohvi parandamisel tuleb kasutada sama

koostisega tsementkrohvisegu, mida on varem kasutatud. Kontrollida vihmaveelaua ning kattepleki korrasolekut, vajadusel värvida või välja vahetada. Kontrollida verandade betoonvundamendi korrasolekut, vajadusel teha parandustööd. Soovitatav on soklit aeg-ajalt pesta, seenkahjustuste tõkestamiseks ning mustuse eemaldamiseks.

Kande- ja vaheseinad ning vahelaed ja aluspõrandad – muinsuskaitse eritingimused

Jätkuvalt säilitada hoone põhikonstruktsioonid (seinad, vahelaed, katusekonstruktsioonid). Vahelagede täiteliiva ei ole soovitatav eemaldada, sest liiv on raskuseks taladele ja raskus omakorda vähendab talade vetruvust, seega on liiv hea heliisolaator. Täiteliiva eemaldamisega võib kaasneda oht, et talad kerkivad ülespoole ning tekitavad alumise korteri lagedesse praod. Liiva eemaldamine võib endaga kaasa tuua hoone põhikonstruktsiooni nihkumisi. Juhul kui põrand vajab asendamist, kasutada sammumüra vähendamiseks põrandalaagide all linavilti. (Martin, Anni;..., 2011)

Trepid – muinsuskaitse eritingimused

Peatrepikojas säilitada algupärane kujundus. Säilitada trepp ja käsipuud ning treitud balustrite riba tagasi paigaldada. (*Ibid*) Kui baluster on rikutud, asendada olemasolevaga. Peatrepikoja siseseinad krohvida (analüüsi tulemusel välja selgitatud krohviseguga) ning taastada aknaraami kohal asuv trafarettmaaling, mis teadaolevalt on kaetud uue krohvikihi alla. Selleks et säilitada olemasolev puitarhitektuurne peatrepikoja lahendus, teha koostööd Päästeametiga ning leida lahendus tuleohutusnõuete täitmiseks. Võimalik lahendus on katta puitlaudise tuletõkkelaki või -võõbaga. Säilitada peatrepikojas korterite välisused (klaasitud) esialgsel kujul, puitdetailid katta tulekindla värvi või võõbaga, klaasdetailid välja vahetada tulekindla klaasi vastu või kattes aknaklaasidele korterist seestpoolt ette käivad tahvlid tuletõkkevõõba ja -kangaga.

Hoovipoolses trepikojas säilitada keerdtrepp ning käsipuud. Soovitatav on säilitada trepikodades olemasolevad sisseehitatud kojakapid, mida varem kasutati sahverkappidena, sest need lisavad interjööri ajastupärast atmosfääri ning neile saab anda praktilise otstarbe. (Martin, Anni;..., 2011; Eesti Arhitektuuri; Tallinna Kultuuriväärtuste, 2014) Soovitatav on kojakapid üle värvida ning korda teha (välja vahetada puuduolevad lauad).

Avatäited – muinsuskaitse eritingimused

Säilitada algupärased aknad, pehkinud ning kahjustatud osad proteesida, kasutada kitti ning aknaraamid värvida üle linaõlivärviga, aknalengide ja palgivahede täitmiseks kasutada

linatakku (Muinsuskaitseamet, 2011). Õhtutihedaks saamiseks kasutada tänapäevast tihendit (Martin, Anni;..., 2011). Säilitada hinged, kremoonid.

Katusekate, vihmaveesüsteemid – muinsuskaitse eritingimused

Väiksemate pragude ja aukude lappimisel kasutada spetsiaalset pigilinti või jootmist, lekkivaid valtse saab tihendada linaõlikitiga, tekkinud roostelaigud puhastada. (Martin, Anni;..., 2011). Katusekattena kasutada käsitsi valtsitud tsingitud plekki mõõtmetega 710 x 1420 mm. Võimalusel välja vahetada üksnes need osad, mis on kahjustatud, sh valtsrennid. Iga kahe aasta tagant kontrollida katusekatte seisukorda, vajadusel kanda peale uus värvikiht. Igal sügisel ja kevadel puhastada valtsrennid ning vihmaveetorud sinna kogunenud puulehtedest ning prahist.

Küttekolded, korstnad – muinsuskaitse eritingimused

Kontrollida kaks korda aastas kevadel ja sügisel korstnate olukorda. Lagunenud krohvi osad parandada. Kontrollida korstnamütside kinnitusi. Korstnad ning küttekolded lasta üle vaadata spetsialistil.

Ahju ja pliidi väljalõhkumisel kindlasti arvestada, et see mõjutab konstruktsiooni nihkumist ning alumisele korrusele pragude tekkimist. Ahikütet võib kombineerida gaasi- ja elektriküttega. Välisfassaadile ei ole lubatud paigaldada konditsioneeride või õhksoojuspumba seadmeid. (Martin, Anni;..., 2011) Hoones on säilinud originaalahjud ning kaks pliiti. Ahjud restaureerida ning hoida tavakasutuses.

Siseviimistlus ning siseinterjäär – muinsuskaitse eritingimused

Kaaluda võiks algupärase ruumijaotuse säilitamist. (Martin, Anni;..., 2011) Korterite jaotus on säilinud suhteliselt algupärasena, ruumid on taastatavad ning säilitatavad viietoaliste korteritena. Soovitav oleks edaspidi põrandapinnad õlitada ning siseuksed värvida linaõlivärviga (Muinsuskaitseamet, 2011). Leitud trafarettmaalingud taasada ning rekonstrueerida. Juhul kui ei ole võimalik taastada, siis leida lahenduseks mõni teine motiiv/kujutis (Muinsuskaitseamet, 2011).

Säilitada hoone kõik välis- ning siseuksed sealhulgas kremoonid, inged ja ukselingid (Foto 3.1). Kahjustatud osad taastada. Värvieemaldamisel kasutada nitrolahustit (lasta seista kauem), seejärel kuivatada, vajadusel värvida. Värvimisel kasutada välisustel linaõlivärvi vastavalt 2003. aastal koostatud värvipassis määratud toonidele. Siseinterjööris kasutada ajalooliselt väljakujunenud värvitoone.



Foto 3.1 Soovitavalt säilitada olemasolevad uksekingid (2017)

Hoone palkseinad soojustada seestpoolt pilliroomatiga, mis on samuti hea heliisolatsioonimaterjal. (Martin, Anni;..., 2011; Muinsuskaitseamet, 2011) Pilliroomatt viimistleda seestpoolt savilubimördiga vastavalt krohvi uuringutulemustele. Eluruumi seintel taastada trafarettmaalingud. Pööning/katusekorrus on võimalik kasutusele võtta, kõrgus (2,40 m) lubab eluruumide väljaehitamist (Foto 3.2: vt Lisa 11). Ümberehitused on lubatud üksnes Muinsuskaitseametiga ning Päästeametiga kooskõlastatud projekti alusel. Kinnismälestisel on võimalik pööningukorrus eluruumide/abiruumidena välja ehitada välisilmet oluliselt muutmata. Lisaks on võimalik pööninguruumi alumiste korteritega liita katusekonstruktsiooni muutmata.



Foto 3.2 Pööningukorrus (2017)

Välisviimistlus – arhitektuursed detailid – muinsuskaitse eritingimused

Kevadel ja sügisel kontrollida fassaadilaudise seisukorda. Säilitada fassaadijaotus, puuduvad või kahjustatud elemendid asendada algupäraste koopiatega. Eelistada vana puitmaterjali säilitamist ja korrastamist. Võimalusel hankida vana puitmaterjali, kuna uus ei ole nii kvaliteetne. Algupäraste nurga- ja piirdelaudade kahjustatud alumised otsad asendada vajadusel uuesti koopiatena diagonaallõikega, nagu seda on juba ka tehtud. Fassaadilaudis pesta vajadusel mustusest ning tolmust.

Katusekande konstruktsioon – muinsuskaitse eritingimused

Säilitada algupärane sarikate ja pärline samm. Katusekorruse/pööningu väljaehituse korral lahendada räästad sarnaselt maja räästaga.

Hoone ning verandade välisviimistlus – muinsuskaitse eritingimused

Kevadel ja sügisel kontrollida fassaadilaudise seisukorda. Säilitada fassaadijaotus: viilude kaarjas kujundus, vertikaalse laudise osa, avatäidete asukohad. Puuduvad või kahjustatud elemendid asendada algupäraste koopiatega. Kontrollida jooksvalt verandaakende seisukorda, vajadusel linaõliga üle värvida.

Sadevete äravool – muinsuskaitse eritingimused

Hoonel on korrektne sademevee ärajuhtimise süsteem. Jätkuvalt kaks korda aastas kevadel ja sügisel kontrollida sadeveerenne ning kaldeid. Puhastada vihmaveerennid ning -torud.

Heakord ja haljastus – muinsuskaitse eritingimused

Taastada puitlehtla esialgsel kujul vastavalt ajaloolisele fotole. Võimalusel taastada kõrvalhooned ning hoovimaja, et säilitada ajalooline terviklik elukeskkond, mis annab kinnismälestisele lisaväärtust. Korrastada igal aastal õueala, et säilitada praeguseks rajatud iluaed. Piirdeaed värvida iga viie aasta tagant. Säilitada hoovis kasvavad ilu- ja marjapõõsad.

Vertikaalplaneerimine, sillutis – muinsuskaitse eritingimused

Korrastada igal aastal õueala, et säilitada praeguseks rajatud sillutis. Kivide vahele tekkiv umbrohi eemaldada. Sammaldunud pinnast hoida kontrolli all, mis samas lisab ajaloolist väärtust, kuid võib hävitada rajatud muru. Betoonelemente pintseldada sammaldunud ilme saamiseks jogurtiga.

Tehnosüsteemid – muinsuskaitse eritingimused

Lasta spetsialistidel koostada vajalikud projektid. Võimalusel kaaluda algupäraste süsteemide taastamist või asendamist koopiatega. Tehnosüsteemide seadmete valikul eelistada interjöörü sobivat stiili.

3.2 Renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise maksumust mõjutavad tegurid

Renoveerimise, restaureerimise ning rekonstrueerimise kulukus sõltub hoone tehnilisest seisukorrast. Väga palju sõltub sellest, kuidas on hoonet hooldatud ning korrastatud, kui suured on kahjustused ning kas nende tekitajaid saab likvideerida või mitte. Hoone tähtsamad konstruktsioonid on vundament, kandvad konstruktsioonid, katusekate ja katuse kandekonstruktsioonid ning nende tehnilisest seisukorra põhjal saab teha järeldusi hoone renoveerimise kulukuse kohta. Hoone korrashoid mõjutab hoonega seotud kulutusi kõige olulisemalt. Tihti hakatakse remonttöid tegema alles siis, kui hoone osad ning detailid muutuvad ohtlikuks ning hoones mingi süsteem enam ei toimi. Kui varem hoolitses hoonete heakorra eest riik, kuna kehtis avalik õigus ning eraomandit ei tuntud ning kõik oli riigi omandis, siis põhimõtteliselt oli riigil koostatud tegevuskava hoonete korrastamiseks.

A. Kitzbergi 1 hoone näitel võib eeldada, et hoone tehnilist seisukorda hõlmav dokumentatsioon hoonestusala kohta oli omal ajal koostatud. Probleem on olnud pigem selles, et inimeste teadmatusel ei ole osatud neid dokumente hoida, kasutada ega otsida. Mõnes mõttes võib sellest täiesti aru saada, sest kui omal ajal tegeles hoonete tehnilise dokumentatsiooni haldamisega riigiasutuse spetsialist, siis pärast hoonete tagastamist/võõrandamist tekkis olukord, kus inimesed võtsid tagastatud majad vastu ilma, et nad oleks teadnud, kuidas edaspidi tegutseda. Näiteks, autori valduses on Eesti NSV Tartu rajooni TSN täitevkomitee Tartu tehnilise inventariseerimise büroos 1966. aastal koostatud A. Kitzbergi 1/3/3a hoone kohta tehniline pass. Tehnilise passi sissekannete põhjal saab hinnata hoone seisukorda ning eri aastatel tehtud muudatusi ning täiendusi.

Samas peab tõdema, et vanadel hoonetel üldjuhul puuduvad konkreetsed hooldusremonttööde hooldusjuhendid või tegevuskavad. Samas oleks vanade majade puhul otstarbekas koostada hoone tehnilise seisukorra jälgimiseks hoone tehniline pass ning tegevuskava ning vastavad tegevused kirja panna. Kindlasti mõjutab vana hoone säilitamise tegevuskava koostamine renoveerimise kulukust tulevikus. Täpse tegevuskava koostamine annab ülevaate vajalikest hooldus- ning remonttöödest ning hoiab ära ebaotstarbekad kulutused (sobimatud, üleliigsed materjalid jne). Nii peaks hoone tehnilise passi või kasutusjuhendi koostamise eesmärk olema vana hoone säilitamiseks tingimuste loomine ning tekkida võivate kulutuste vähendamine. Dokumendi eesmärk peaks olema teavitada

eluruumide kasutajaid sellest, kuidas ning miks on oluline mingit materjali kasutada ning missuguseks kujunevad tagajärjed, kui oskuslikult restaureeritud elamispindades mõtlematult remontida. Näiteks, kui sein on korda tehtud savilubikrohviga, ei ole sellise seina äärde ratta, suuskade või esemete toetamine mõistlik, sest savilubikrohviga taastatud seinamaterjal on habras ning kriimud tekivad väga kergesti. Samuti tuleb teadvustada, et õlitatud põrandale maha jäetud veepiisad jätavad randi, kui neid kohe ära ei koristata. Samamoodi ei sobi koristamisel kemikaalide kasutamine sugugi kõikidele pindadele. Paraku inimesed sellele ei mõtle ning rikuvad restaureeritud hooneid hoolimatusest või siis oskamatusest mõtlematult. Seega ei sõltu hoone säilitamise ega restaureerimise kulud ainult omanikust, vaid ka isikutest, kes eluruumi kasutavad. Järelikult on elanike koolitamine üks oluline osa, selleks et vähendada edasiste renoveerimiskulude tekkimist. Dokument on oluline veel seepärast, et talletab informatsiooni selle kohta, missuguseid materjale ning millal on vanas hoones kasutatud ning kuidas olemasolevaid materjale edaspidi hooldada, kaitsta ning kasutada.

Üldisemalt vaadates on vana hoone puhul kõige suuremateks kahjustuste tekitajateks niiskus, sademevesi, päike, tuul, lumi, ilmastikutingimused, niiskuskahjustustest tekkinud seenhaigused jne. Hoone edaspidist seisukorda saab määrata juba katusest, sest kui katus on amortiseerunud ega pea vett, võivad avalduda alljärgnevad kahjustused: hallitus, pidev niiskus, seenkahjustused jne. Seetõttu tuleb katust hooldada ning kontrollida korrapäraselt. Katusekatte välja vahetamine on küllaltki mahukas investeering ning eeldab läbimõeldud tegutsemist. Mõistlik on alati kohale kutsuda spetsialist, kellega koos läbi arutada, missugust materjali kasutada ning missugused lisatööd kaasnevad katusekatte väljavahetamisega. Tavainimesel on raske seda kõike hinnata. Soovitav on kuulata mitme spetsialisti arvamust. Oluline on teadvustada, et katusekatte vahetus ei piirdu üksnes katusepleki vahetusega, vaid on seotud veel paljude lisatöödega, millega kaasneb suuremahuline ehitustegevus (tellingute paigaldamine mitmeks kuuks, olemasoleva katusekatte eemaldamine, prügi utiliseerimine, kandekonstruktsioonis sarikate välja vahetamine, liikluse sulgemine, tuulutuskastide taastamine jne). Katusekatte materjali välja vahetamisega seoses on soovitatav läbi mõelda pööningu või katuslae soojustamine, sest kui varem ei ole soojustust paigaldatud, võib see anda hoonele lisaväärtust ning võimaluse katusealune ruum olme- või eluruumina kasutusele võtta. Kui katusevahetus ette võtta, on kindlasti mõistlik investeerida korralikku katusekatte materjali ning valida ehitustööde tegijateks selle ala spetsialistid. Oluline ei ole üksnes katusekatte materjal ise, vaid see, kuidas katusekatte

materjal on paigaldatud. Ebapädev paigaldaja võib kogu korraliku katusekatte paigalduse ära rikkuda. Näiteks on autor ise puutunud kokku olukorraga, kus paigaldaja soovis minna kergema vastupanu teed ning kinnitada valtsplekki katusekruvidega, samas oli omaniku soov, et kasutataks valtsplekile omast valts tehnikat, mille puhul kinnitusvahendeid ei tarvitata. Tänapäeval ei kehti enam arusaam, et ehitustööde tegija tuleb valida korralikku garantiid pakkuva ettevõtte järgi. Autor leiab, et kui ettevõttel tekivad probleemid või majanduslikud raskused, on ettevõtte omanikel kergem ning vähem vastutusrikas kuulutada välja ettevõtte pankrot ning seega ei ole garantiitingimuste olemasolust hiljem mingit kasu. Seega soovib autor valida korrektne ettevõtte ning, veel parem, ehitusgarantiid andev kindlustusandja, kes hiljem hüvitab omanikule ehitaja poolt tekitatud kahjud.

Hoone teiseks oluliseks kandekonstruksiooniks peale vundamendi on kandvad välisseinad, mis koos siseseinte, karkasside ja vahelagedega moodustavad hoone põhikonstruksioonid. Sageli esinevad kahjustused on tingitud projekteerimis- ja ehitusvigadest ning seega võib vanade hoonete puhul tekkida vajadus nii vundamendi kui ka postide lisatugevdamiseks, ankurdamiseks. (Käärid, 2002)

Võib ka tekkida vajadus paigaldada välisseina lisasoojustus, sest varem on soojustusmaterjalina kasutatud saepuru, linaluud, turvast, saepuru-lubja segu ning teisi traditsioonilisi soojustusmaterjale, mis kindlasti on aja jooksul vajunud. Kinnismälestise puhul on soovitatav lisasoojustamine seestpoolt, näiteks paksema pilliroomati paigaldamisega ning selle krohvimisega. Autor on skeptiline tänapäeval pakutavate teiste soojustusmaterjalide suhtes, näiteks seinte soojustamine süstimise teel või puistevilla paigaldamine. Viimane saab kõne alla tulla üksnes siis, kui välisfassaadi laudis on eemaldatud. Soovitatav on jääda looduslike soojustusmaterjalide juurde.

Autor peab oma töökogemuse najal vajalikuks märkida, et on püüdnud aru saada arhitekti taotlustest ning täheldanud, et vana hoone südameks on rajatud ahjud ja pliidid ning nende ümber on koondatud vee- ja kanalisatsioonitrassid, sealhulgas ventilatsioonitorustik. Võib eeldada, et seda on tehtud sihiga kaitsta veetrasse külmumise ning torustikku tekkida võiva kondensvee eest. Järelikult tuleb hoone edaspidisel renoveerimisel, restaureerimisel ning rekonstrueerimisel lähtuda samadest põhimõtetest ning vedada torustik arhitekti poolt ettenähtud kohtadest. Seega tuleb iga hoone puhul uurida ning mõista, miks ja mis põhjusel

on mingi süsteem rajatud. Teadmatusest trasside vedamine endale sobivasse kohta võib seega hiljem kaasa tuua suuremad kulutused, kui trasse vedades ette suudetakse näha.

Peale selle on täheldatud, et välisseinad ning ruumid muutusid jahedamaks, kui moodi tuli elektrijuhtmete peitmine krohvi sisse. Varem olid näiteks A. Kitzbergi 1 kortermajas elektrijuhtmed ning pistikupesad paigaldatud pinnapealsetena. Selline paigaldusviis oli eeldatavasti tingitud sellest, et eluruumides oleksid soojakaod väiksemad. Nimelt on eluruumides kõik seinad krohvitud tihedalt maast laeni. Tänapäeval üritatakse elektrijuhtmetik peita nii krohvi kui ka pörada äärelüüsi taha. Selline juhtmetiku peitmine võib pigem olla kahjulik, sest soodustab külma õhu sissetungimist välisseinast siseruumidesse. Täpselt samasugune olukord tekib juhtmete peitmisel pörandaliüsi taha. Elektrisüsteemi juhtmetiku asukoha valikul tuleb mõelda, kuhu ning kuidas paigaldada, kuna see võib hiljem mõjutada hoone restaureerimismaksumuse kujunemist.

Samuti tuleb arvestada tänapäeval kasutatavate materjalide valikuga – kus ja mida võib kasutada. Soovitatav on alati kasutada looduslikke ning sobivad ehitusmaterjale ning ehitusvõtteid. Näiteks, tänapäevaste materjalide tehnoloogiat arvestades puuduvad meil andmed selle kohta, kuidas käitub näiteks akende ümber paigaldatud teip viie, kümne, viiekümne aasta pärast, sest teibitootja aknateibile garantiid ei anna. Seega võib juhtuda, et minevikus tehtud investeering toob endaga kaasa tulevikus veel suuremad investeeringud ning aknaavad tuleb uuesti ümber teha. Täpselt samamoodi tuleks kindlasti hinnata olukorda avatäitede välja vahetamisel – kas on otstarbekas välja vahetada vanad avatäited, see tähendab aknad ja ukSED (Rinne, Hannu, 2013). Vanad puitaknad on head ning enamasti ei ole neil mitte midagi viga, kui aknaraamid on korras ning klaasi kinnituseks on kasutatud kitti. Väga lihtsalt saab paigaldada aknaraamidele tihendi, millega takistada külma õhu tungimist eluruumidesse. Autoril on kokku puutunud vanade aknaraamide paigalduse säilitamisega kui ka uute pakettakende raamide paigaldusega. See, et vanale hoonele on paigaldatud puitpakett-aknaraamid, ei tähenda veel, et külm õhk ruumidesse ei tungi. Näiteks, puidust pakettaknaraamidel tekib tuulekoridor kreemooni kinnituskohas ning aknahingede juurest ning seega tuule läbilase on talvisel ajal käega tuntav.

Vanade uste puhul tuleb samuti hinnata, kas annab olemaolevat ukseava tihendada ning uks korrektsemalt paigaldada ning kas vana väljavahetamine on otstarbekas, arvestades seda, et vana uks on aastate jooksul oma paisumised juba ära paisunud. Peale selle tuleb kaaluda, kas

uus uks on helikindel või mitte. Arvestada tuleb, kui otstarbekas ja säästlik on vahetada vanad ukse turvalisuse, soojapidavuse, õhutiheduse ning tuleohutus- ja helikindluse kaalutlusel välja uute uste vastu. Tänapäevane ukse valmistamise tehnoloogia ei pruugi palju erineda vanast tehnoloogiast või eristab uksi üksnes tänapäeval nõutav sertifikaat. Siinkohal võiks öelda Ove Hidemarki sõnadega, et „*kui korra on põhjalikult tutvutud vanema ehituskunsti kvaliteediga (sh ka selle tehnilise poolega), suhtutakse kaasaegsesse materjalikasutusse juba a priori umbusaldavalt*“. (Hidemark, 1997)

Enne renoveerimist on oluline mõelda hoone ventilatsioonisüsteemi nüüdisajastamisele. Üldiselt on tavaks asendada olemasolev vana ventilatsioonisüsteem soojustagastusega süsteemi vastu, mille eesmärgiks on küttekulude kokkuhoid ning sisekliima parandamine, arvestades ka MuKS-ist tulenevaid kitsendusi vana hoone puhul. Peale kõige eespool toodu on vana hoone puhul oluline koostada (kui seda ei ole veel tehtud) korrektne hoone põhiprojekt ning eritööde osade projekt, mis kindlasti hoiab kokku tulevikus tekkivaid kulusid, eelkõige nendel isikutel, kes ehitusega igapäevaselt kokku ei puutu.

Eelnevat kokku võttes on oluline vanas hoones välja selgitada kandekonstruksioonide seisukord, vajalike remonttööde tegevuskava ning vastavalt sellele tegutseda. Korrektne tegevuskava koostamine on kasulik, sest siis me teame, kas hoone tuleb renoveerida, restaureerida või rekonstrueerida kogu ulatuses või saab remonttööd teha etapiti, mis omakorda annab paremad võimalused ehitustööde rahastamist optimeerida. Seega vana hoone puhul on mõistlik hinnata hoone tehnilist seisukorda kogumis, andes hinnangu kõikidele ehitusdetailidele, konstruktsioonidele, tehnosüsteemidele ning vastavalt sellele määrata edaspidine tegevuskava. Oluline on koostada hoone dokumentatsioon, kus on kirjas kõik materjalid, teostusjoonised, kasutatud materjalid ning kasutus- ja hooldusjuhendid, mida saaks kasutada nii omanik ise kui teised elanikud, et hoonet säilitada kõige paremal viisil. Inimestele materjali eripära tutvustamine võib kaasa aidata arusaamale, et vanas hoones kasutatud materjale tuleb hoida ning nendega ümber käia heaperemehelikult. Tähele tuleb panna, et mida harvem me hooldus- või remonttööd teeme ning eluhoonet hooldame, seda suuremad on kulud renoveerimisele ja restaureerimisele.

3.3 Renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise maksumuse hinnavõrdlused ning otstarbekuse analüüs

A. Kitzbergi tn 1 kortermaja lõplikuks renoveerimiseks, restaureerimiseks ning rekonstrueerimiseks küsiti hinnapakkumine kolmelt ettevõttelt, kellele on väljastatud muinsuskaitse tegevusluba. Autor peab vajalikuks kolmandatele isikutele pakkujate andmeid mitte avaldada vastavalt konfidentsiaalsuslepingule ning seega on pakkujate nimed muudetud ning hinnapakkumised kajastatud koondtabelina. Hinnapakkumises on välja toodud vajalike tööde loetelu, et hoone saaks soovitud määral korrastatud. Tööde loetelu on koostatud vastavalt EVS 885 standardile (EVS 885:2005/AC, 2010). Hinnad ei sisalda käibemaksu. Hinnapakkumiste alusel on koostatud alljärgnev analüüs (Lisa 10). Viimases reas on välja toodud kolme pakkuja hinnapakkumiste põhjal tehtavate ehitustööde keskmine hind. Hinnapäringu alusdokumendid esitati ettevõtetele koos piltide, plaanide ja olemasolevate projektidega, sh sooviga arvestada katusekorruse väljaehitusega ning peatrepikojas ümberehitustöödega (trepi ehitusega) vastavalt joonisele (Lisa 11). Käesolevad hinnad ei ole lõplikud, seega võib põhikonstruktsioonide avamisel ehitustöodes (mahtudes) ette tulla muudatusi.

A. Kitzbergi tn 1 kohta koostatud hinnapakkumiste põhjal tuleb kinnismälestise lõplikuks keskmiseks renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise maksumuseks 358 463 eurot. A. Kitzbergi tn 1 kortermaja netopindala on 580 m². Katusealuse korruse väljaehitamine koos peatrepikojas ümberehitustöödega läheb orienteeruvalt maksma 74 667 eurot. Katusealuse korruse väljaehitamisega oleks võimalik saada juurde kasulikku pinda 200 m², ilma et selleks oleks vaja paigaldada katuseaknaid. Arvestades renoveerimise keskmist maksumust, tuleb renoveeritud ruutmeetri hinnaks 618 eurot. Eluruumidesse on planeeritud rajada gaasiküte ning seega jääb ahiküte teisese soojusallikana korteritesse alles. Katusekorruse väljaehituse maksumuseks kujuneb 373 eur/m². Katusekorruse väljaehitamisel ei ole vaja arvestada katusekonstruktsioonide ümberehitusega ega katusekatte vahetusega. Arvestada tuleb katuse soojustamisega.

Kui võrrelda restaureerimise, renoveerimise ja rekonstrueerimise keskmist ruutmeetri hinda, s.t 618 eur/m² Maa-ameti kodulehel (Maa-Amet, 2017) kajastatud kinnisvaratehingute

hindadega, selgub järgmist. Ajavahemikul 01.01.2017 – 05.05.2017 on korteriomandite (eluruumide tehingud) maksumused alljärgnevad: kinnisvaratehingute minimaalseks hinnaks 70,00 – 249,99 m² korteriomandi puhul 353,16 eur/m² ning maksimaalseks maksumuseks 2768,09 eur/m², mediaan ehk keskmine väärtus kinnisvaratehingute puhul on olnud 1229,18 eur/ m² ning keskmiseks müügihinnaks 1256,32 eur/m².

Kui vaadata veel kinnisvaraportaalis kajastatud korteriomandite turuhindasid Karlova linnajaos, on madalaimaks kinnisvara hinnaks korrastamata hoone puhul 615 eur/m² ning uusehitise kõrgemaks hinnaks 2000 eur/m². Seega tuleb ruutmeetri keskmiseks hinnaks 1357,5 eur/m². Kui renoveerimisele kuluv summa peale renoveerimist keskmisest korteriomandi ruutmeetri müügihinnast 1256,32 eur/m² maha arvutada, jääb lõppsummaks 638,32 eur/m². Seega on peale lõplikku hoone restaureerimist, renoveerimist võimalik teenida 580 m² netopindalaga korteriomandite eest puhastulu 370 225,60 eurot. Siinkohal tuleb arvestada asjaoluga, et analüüsi tegemise ajal on kinnismälestise välisfassaad ning hoone haljasala juba korda tehtud ning sellele tehtud kulutusi ei ole enam vaja kanda. Peale selle on võimalus kasutusele võtta põõningukorrus ning see katusekorrus elamispinnana välja ehitada. Kui lähtuda samast metoodikast, kujuneks katusekorruse rekonstrueerimise ja väljaehitamise maksumuseks 373 eur/m². Kui rekonstrueerimisele kuluv summa korteriomandi müügihinnast maha arvutada, jääb lõppsummaks 638,32 eur/m². Seega on peale lõplikku katusekorruse rekonstrueerimist võimalik teenida 200 m² netopindalaga korteriomandite eest tulu 127 664 eurot.

A. Kitzbergi tn 1 hoones saab katusekorruse välja ehitada või olme-/eluruumina kasutusele võtta. Seega oleks mõistlik kaaluda katusealuse väljaehitamist hoonet kõige vähem hävitaval ning rikkuval moel. See kergitab kasumit ning sellega suureneb investeeringu tasuvus. A. Kitzbergi tn 1 hoone asub suurepärasel linnaosas ning ülikoolilinna üürikorterite turgu arvestades võib teiseks tuluallikaks olla katusekorrusel olevate üürikorterite väljarentimine. Samas on mõistlik hinnata, kas hoone ülerahvastamine on kasulik, sest elanikud võivad olla huvitatud vaikselt elukohast ning avaratest eluruumidest, kus ei oleks väga palju rahvast. Selle nimel ollakse valmis ka rohkem maksta. Seega tuleb kasumi lõppanalüüsiks selgitada välja omanike ning elanike ootused ning tegutseda vastavalt sellele.

Peale hoone renoveerimist, restaureerimist ning rekonstrueerimist on niisiis võimalik teenida rohkem müügitulu. Arvestades investeeringu mahukust ja võimalikku tulu ning hoone

ajaloolise väärtuse kasvu, on otstarbekas jätkata hoone renoveerimist põhimõttel, et säilitada nii palju kui võimalik ning välja vahetada nii vähe kui vajalik. Käesolevasse kinnismälestisse investeerimist soodustab hoone hea seisukord ning praeguseks tehtud korrektsed remont- ning renoveerimistööd, mis lisavad hoonele väärtust. Taastatud kõrgete lagedega eluruumid ning toad ja omapärased verandad on ainulaadsed. Lisaväärtust annab hoone ümber rajatud haljastus, kesklinna lähedus, hoone ajaloolisus ning ainulaadsus – teist samasugust läheduses ei ole ning sellises asukohas kinnisvarasse investeerimine on tulevikku vaadates kindlasti kasumlik, sealhulgas on otstarbekas investeerida hoone taastamisse.

KOKKUVÕTE

Käesolev uurimistöö keskendub Karlova miljööväärtuslikul hoonestusalal renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise lahendusvõimalustele kinnismälestise A. Kitzbergi 1 näitel. Miljööväärtuslikud piirkonnad on üks osa meie kultuuripärandist, kuna neile on omased rikkumata rohealad, vaikus, ajalooliselt väljakujunenud hoonestus, väiksed tänavad, ainulaadsed ehitised jne. Seega, seadusega kehtestatud reeglite eesmärk on säilitada ühiskonna jaoks ajalooliselt välja kujunenud väärtuslikku vana, mis tegelikult jutustab meie esivanemate loodud elukeskkonnast ning varasemate arhitektide loomingust. Kui suurem osa elanikkonnast tunneks muinsuskaitseseadust ning arvestaks miljööväärtusliku ala kaitseks kehtestatud kaitse- ja kasutustingimustega, säiliks id miljööväärtuslikud piirkonnad palju suuremas ulatuses. Muinsuskaitseseaduse ja miljööväärtuslikul alal ehitustegevuse kohta kehtestatud reeglid erinevad üksteisest vaid kaitsetingimuste põhimõtete poolest. Muinsuskaitseseadus korraldab rangemalt kinnismälestise säilimist ning sellel kavandatavat ehitustegevust, samas on mõlemas regulatsioonis kehtestatud nõuded suunatud olemasoleva elukeskkonna säilitamisele, sealhulgas soovitatakse kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja ehitusvõtteid eesmärgiga säilitada juba välja kujunenud eluasemepiirkonda.

Kultuuripärandi hoidmine on oluline sellele isikule, kes oskab seda väärtustada ning hinnata. Miljööväärtuslikku piirkonda eluaset soetades eeldame, et selles piirkonnas on tagatud ajalooliselt väljakujunenud miljööväärtusliku ala säilimine ning seadusega kehtestatud nõuded, mida tuleb järgida. Samas kehtivad õigusaktid ei taga miljööväärtuslike alade kaitset piisavalt. PlanS § 125 lg 5 alusel võib KOV üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Kui naaberkrundi omanikud on andnud kooskõlastuse või ei ole ette nähtud tähtjaks esitanud vastuväiteid, loeb KOV naaberkrundi omanike poolt nõusoleku antuks ning väljastab projekteerimistingimused ka siis, kui need on vastuolus kehtivate seadusesätetega, üldplaneeringu või miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimustega. Kurvaks teeb esimese astme kohtu seisukoht, et isikul ei ole subjektiivset õigust nõuda ehitusõiguse määramist projekteerimistingimuste asemel detailplaneeringuga, mis tähendab, et kaugemal oleval naabril puudub õigus konkreetsele menetlusliigile

(projekteerimismenetlusele). Näiteks, kui menetluse ja selle tulemusega riivatakse isiku õigusi, saab isik kaitsta muu hulgas menetluslikke õigusi (nt õigus olla menetluses ära kuulatud). Kohus on asunud seisukohale, et isikute subjektiivseid õigusi ei riiva see, kui avalikkust ei olnud menetlusse kaasatud või mõnda muud avalikku huvi kaitsvat normi on rikutud, sest selles osas on tegemist populaarabusega, seega ei saa isik kaitsta avalikke huve, vaid seda saab teha näiteks maavanem järelevalvemenetluse raames, sealhulgas arvestades naabrite õigusi. Milliseks kujuneb miljööväärtuslikul alal ehitustegevus lähitulevikus, sõltub kohtupraktikast ning praegu planeeritavast ehitustegevusest, hoonestusala omaniku või valdaja soovidest ning KOV-i ametniku diskretsiooniotsusest.

Vana hoone remonttööde kavandamine erineb oluliselt uue hoone kavandamisest ja ehitamisest. Vana hoone on juba olemas ning enamasti puudub vana hoone ehitustegevust või materjalide kasutamist kajastav dokumentatsioon. Seetõttu ei saa me asuda vana hoonet taastama mõtlematult ning meil tuleb alustada kogu hoone algusaastate ning ajaloo kohta andmete kogumisest ning uurimisest. Alles pärast uuringuid saame paika panna edaspidise tegevuskava ning mõelda sellele, mida ja kuidas restaureerida, renoveerida või rekonstrueerida. Selleks et teada, kuidas mingit renoveerimis- või restaureerimistööd teha, tuleb meil endal õppida tundma vana hoonet ning mõista, miks on hoonele kavandatud just selline ehitusmaterjal ning ruumiline lahendus. Seega vajab vana hoone taastamine omanikult väga palju aega ning kannatlikkust, sest vana maja ei saa taastada üleöö ega mõtlematult – mõtlematu ehitustegevus võib hävitada arhitektuurselt hästi säilinud hoone. Seega peab autor vajalikuks soovitada koostada ehitustööde tegevuskava, millega määrata vana hoone tervikliku struktuuri ja keskkonna (hoonestuse, haljastuse, olemasolevate kõrvalhoonete, lehtla jne) säilitamine.

Uurimistöös on kohandatud hoone tehnilise hindamise metoodikat, kasutades Muinsuskaitseameti koostatud ankeeti kinnismälestise tehnilise seisukorra hindamiseks ning kombineerides seda prof. T. Keskküla koostatud tehnilise seisukorra ankeediga. Muinsuskaitseameti ankeet ja prof. T. Keskküla poolt koostatud hoone tehnilise hindamise ankeet erinesid numeratsiooni skaalade väärtuste poolest, nende alusel hindamine annab sama tulemuse ehk ütleb, kas hoone tehniline seisukord on avariiline, halb, rahuldav või hea. Kinnismälestise seisukorra koondhinne on arvutatud, lähtudes prof. T. Keskküla numbrilisest meetodist.

Kuna tegemist on kinnismälestisega, on A. Kitzbergi 1 hoonele 2003. aastal koostatud „Muinsuskaitse eritingimused fassaadile“. Uurimistöös on kajastatud eritingimusi eesmärgiga anda ülevaade 2003. aastal hoone seisukorrast ning muinsuskaitse alla määratud detailidest. Dokument on oluline juba seetõttu, et sel perioodil tehti kinnismälestisel välisfassaadi sondaažitöid, mille käigus selgitati välja hoone algupärased värvitoonid, määrati hoonele välisviimistluse pass ning kirjeldati kinnismälestisel vajalikud tööd. Autor märgib, et 2003. aastal koostatud muinsuskaitse eritingimused on olnud alusdokumendiks mälestise edaspidiste hooldus- ning remonttööde tegemisel. Vastavalt eritingimustes kajastatule on edaspidi tehtud vajalikud uuringud (materjali-, ajaloo-, konstruktsiooniuringud jne).

Autor on peale muinsuskaitse eritingimuste koostanud A. Kitzbergi tn 1 kinnismälestise ajaloo uuringud ning kajastanud 2011. aastal Eesti Kunstiakadeemias kaitsmisele lubatud uurimistöös hoone ajalugu, niivõrd, kuivõrd on pidanud vajalikuks seda esitada. Tihti ei õnnestu meil saada eriti palju informatsiooni vana hoone ajaloo ega seal elanud isikute või nende tegemiste kohta. Tänu sellele, et A. Kitzbergi 1 kinnismälestis on läbi mitme põlvkonna olnud omavahel seotud isikute kasutuses, sai uurimistöös kajastada informatsiooni, mis tavaliselt kaob koos hoones elanud isikute lahkumisega. Uuringu käigus selgus, et 9. märtsil 1932 ostis August Vidriku poeg Reinhold A. Kitzbergi tn 1 ja 3 (endine Kevade tn 1 ja 3) kinnistu Karlova mõisamaadest Karlova mõisniku V. Bulgarini käest, võttes enda kanda kõik obligatsioonidest tulenevad kinnistuga kaasnevad võlakohustused ning 16. oktoobril 1935. aastal nimetati krunt A-259 A. Reinholdi pärisomandiks, kusjuures siis liideti kinnistu krundile juurde krundist A-1596 eraldatav osa pindalaga 430,9 m². Peale selle on arhiivitoimikutes kajastatud A. Kitzbergi tn 1, 3, 3a (endine Kevade tn 1, 3, 3a), asendiplaan koos lisadokumentidega, kus on kirjas hoonestusala hoonete ruumiline jaotus ning hoone materjalide kasutus. Lisaks sellele õnnestus saada fotomaterjali, kus on näha algusaastatel hoonestusala krundile ehitatud lehtla.

Uurimistöös on teostatud A. Kitzbergi 1 kinnismälestise tehnilise seisukorra hindamine ning toodud välja kinnismälestise tehnilise seisukorra muutus alates 2003/2007. aastast kuni käesoleva hetkeni. Tänu sellele, et A. Kitzbergi tn 1 kinnismälestisele on 2003. aastal väljastatud „Muinsuskaitse eritingimused fassaadile“ ning 2007. aastal E. Tamme koostatud „Riigi kaitse all oleva hoone kaitsekohustuse teatis“, oli võimalus võrrelda kinnismälestise 2003/2007. aasta seisukorda praeguse seisukorraga. Kinnismälestise tehniline seisukord on

võrreldes 2003/2007. aastaga paranenud. Kinnismälestise seisukord on hea tänu sellele, et kinnismälestist on alates 2007. aastast restaureeritud vastavalt muinsuskaitse eritingimustes kajastatud tööde loetelule ning juhistele. Kinnismälestise tehnilise seisundi hindamise numbrilise meetodi põhjal oli hoone tehnilise seisundi kaalutud keskmine hinne 2003/2007. aastal 1,71 ning käesoleval ajal 2,93. Selle väärtuse juures on arvesse võetud sadevete, heakorra, haljastuse ning vertikaalplaneerimise ja sillutuse olemasolu, mida eelnenud aastatel hoone ümber veel planeeritud ei olnud. Lähtudes prof. T. Keskküla meetodist hoone üldhinde arvutamiseks jõudis autor järeldusele, et hoone üldhinne on hea 3,0 võrreldes 2003/2007. aastaga, mil hinne oli 1,86. Samas ei ole prof T. Keskküla hoone tehnilise hindamise meetodis arvesse võetud sadevete, heakorra, haljastuse, vertikaalplaneerimise ega sillutuse olemasolu. Seega saab teha järelduse, et hoone tehniline seisukord on praegu hea.

Arvestades seda, et kinnismälestist on praeguseni püütud säilitada ning renoveerida, on esitatud soovitusel muinsuskaitse eritingimusi arvestavateks remont-restaureerimistöödeks põhjusel, et hoones on veel tegemata siseinterjöörü korrastamine ning võimalik palju detaile veel säilitada. Seni tehtud hooldus-, remont- ning restaureerimistööde kõrval tuleb mõelda sellelegi, et seni tehtut on sama oluline hoida ja säilitada kui uusi tegevusi planeerida. Autor on pidanud vajalikuks rõhutada, et kaks korda aastas – kevadel ja sügisel – tuleb teha hoone kontroll, vaadata üle võimalikud kahjustused ja need fikseerida ning kasutusele võtta abinõud kahjustuste kõrvaldamiseks.

Meie enda tegevus või tegevusetus mõjutab renoveerimise, restaureerimise ning rekonstrueerimise maksumust. Valesti tehtud ehituslahendused võivad meile kulukaks osutuda, kui me ei arvesta vana hoone ehitustehnoloogia ega materjalide eripäraga. Tihti asume remonttöid tegema alles siis, kui hoone detailid muutuvad ohtlikuks või hoone seisukord on halvenenud. Hoone põhikonstruktsioonidest sõltub kogu hoone edaspidine säilimine. Seega on vana hoone puhul oluline paika panna täpne tegevuskava selle kohta mida, millal ning kuidas renoveerida, restaureerida või rekonstrueerida, ning vastavalt sellele edaspidi tegutseda. Täpne tegevuskava hoiab kokku mõttetud kulutused. Kui teatakse, mida tahetakse, siis järelikult ka tehakse seda, mida on tahetud teha. Selline tegevuse planeerimine annab võimaluse optimeerida ehitustööde rahastamist. Korrektsed hooldus- ja kasutusjuhendid annavad kinnismälestises elavatele isikutele selguse, kuidas mingi materjal toimib ning kuidas tuleb mingit materjali hoida. Tihti inimesed ei tea, et näiteks lubikrohviga kaetud seina äärde jalgratta paigutamine jätab seinale jälje või kriimu, kuna lubikrohv on

pehmem ning õrnem seinamaterjal. Seega tuleb endale teadvustada, et mida harvem me hooldus- ja remonttöid teeme ning eluhoonet hooldame, seda suuremad on tekkida võivad kulutused.

Uuurimistöös on välja toodud kinnismälestise renoveerimise, restaureerimise ning rekonstrueerimise lõpliku maksumus ning tehtud kolme hinnapakumise põhjal renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise otstarbekuse analüüs. Jõuti järeldusele, et hoone tehniline seisukord on hea ning seega ainuüksi hoone põhikonstruktsioonide tehnilise seisukorra põhjal saab anda hinnangu edaspidisele renoveerimisele, seega:

- kinnismälestise renoveerimine ning restaureerimine on omaniku jaoks jätkuvalt tulusam lahendus;
- vaadeldud hoone najal on näha, et halvas tehnilises seisukorras hoonet saab renoveerida ning restaureerida tehniliselt heasse seisukorda;
- praegu on vajalik jätkata hoone senise tehnilise seisukorra säilitamist ning teha üksnes siseinterjööris siseviimistlustööd, kaasajastada küttesüsteem, rajada valvesüsteem ning võimalusel tuletõrjesüsteem;
- kui soovitakse, saab kinnismälestisel välja ehitada katusekorruse, mis samuti võiks anda võimaluse teenida lisatulu, sellisel juhul tuleb koostada vajalikud ehitusprojektid ning taotleda kooskõlastused Muinsuskaitseametist;
- kinnismälestisse investeerimist soodustab hoone hea seisukord, siiani tehtud korrektsed remont- ning renoveerimistööd, rajatud haljastus, hoonestusala korrashoid, mis lisab hoonetele veelgi ajaloolist väärtust.

Arvestades investeeringu mahukust, võimalikku tulu ning hoone ajaloolisuse väärtuse kasvu, on otstarbekas jätkata hoone renoveerimist põhimõttel, et säilitada nii palju kui võimalik ning välja vahetada nii vähe kui vajalik, ning see on omanikule jätkuvalt tulutoovam lahendus.

KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU

1. Akt (1993). Tartu elamujaoskond nr 8 koosseisus üle antud majavalduse A. Kitzbergi 1, 3 tehniline pass, üürnike isiklikud kaardid ja üürilepingud. Tartu Linnavalitsus.
2. Akt (1993). Tartu Linnavalitsuse määrusele nr 221. Tartu Linnavalitsus
3. Akt. (1929) Tartu - Võru Kinnistusjaoskond "PALVE" 03.05.1929. Tartu-Valga Kinnistusjaoskonna akt nr 1736. *Eesti Rahvusarhiiv*. 1946-2000, EAA.T-1168.2.10789.
4. Asjaõigusseadus. RT I 1993, 39, 590...RT I, 25.01.2017, 4 (online) <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> (16.04.2017).
5. Eesti Arhitektuurimuuseum. Tallinna Kultuuriväärtuste amet., (2014) Tallinna puitarhitektuur. Tallinn: Eesti Arhitektuurimuuseum. 400 lk.
6. Ehitismälestise seisukorra hindamise kriteeriumid. Muinsuskaitseamet. (online) <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/malestised> (16.05.2017)
7. Ehitusseadustik. RT I, 05.03.2015, 1...RT I, 25.01.2017, 7, 2015. (online) <https://www.riigiteataja.ee/akt/125012017007?leiaKehtiv> (16.04.2017).
8. **Elvisto, T., Pere, R.** (2006). Kodu vanas majas: Säästva renoveerimise põhitõed. Tallinn: AS Kirjade Kirjastus. 119 lk.
9. Eesti Entsüklopeedia. (2013) (online) http://entsyklopeedia.ee/kategooria/teadus_ja_tehnika. (16.04.2017)
10. Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS (2013). (online) <http://www.eki.ee/dict/qs/> (15.05.2017)
11. EVS 885:2005/AC:2010. (2010). Ehituskulude liigitamine.
12. Haldusmenetluse seadus. RT I 2001, 58, 354...RT I, 25.10.2016, 5, 2016. (online) <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv> (16.04.2017).
13. **Hidemark, O.** (1997). Restaureerimise põhimõtted, ehitustehnoloogia ja materjalid: Artiklid Rootsi ajakirjast „Kulturminijövärd“. Stockholm: Rootsi Riigi Muinsuskaitseamet. 67 lk.
14. **Jokilehto, J.** (1999). Arhitektuuri konserveerimise ajalugu. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia. 448 lk.
15. Järelevalve aruanne (2011). A. Kitzbergi 1 Tartus verandade akende restaureerimine. Leili Männik.

16. Järelevalve aruanne (2011b). Reinhold Gerta A. Kitzbergi tn 1 puitelamu veranda(-de)- ja välisfassaadi restaureerimistööde muinsuskaitse järelevalve aruanne. Gerta Reinhold
17. Järelevalve aruanne (2013). Korstnapitside restaureerimine A. Kitzbergi tn 1. Gerta Reinhold.
18. Järelevalve aruanne (2014). Reinhold Gerta A. Kitzbergi 1 puitelamu katuse remont restaureerimistööde muinsuskaitse järelevalvearuanne. Gerta Reinhold.
19. Kinkeleping (1993). Kinkeleping. Helgi Reinhold, Rein Reinhold.
20. Kinkeleping (1999). Kinkeleping. Helgi Reinhold, Rein Reinhold, Gerta Reinhold.
21. Kinkeleping (2007). Kinkeleping. Rein Reinhold, Gerta Reinhold.
22. Kohtuotsus (2017). Tartu Halduskohus kohtuotsus nr 3-16-2611.
23. Kultuurimälestise riiklik register (2017). Tegevusload. (online)
<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=activitylicence&action=view&id=1208> (20.04.2017).
24. Kultuurimälestise riiklik register (2017). Kultuurimälestised. (online)
<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=4305> (26.04.2017).
25. **Käärid, S.** (2002). Hoonete remont ja rekonstrueerimine I osa. Tallinn: Tallinna Tehnikakõrgkool. 72 lk.
26. Leping (1922). “*договоръ наслѣдственнаго оброчнаго содержания*“. Tartu Valga Kinnistusjaoskonna akt nr 1736. *Eesti Rahvusarhiiv*, 1946-2000, 18.08.1922, EAA.T-1168.2.10789.
27. Maa-Amet (2017). Korteriomandite (eluruumide) tehingud. (online)
<http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx> (05.05.2017)
28. **Martin, A.** (2011). Lenderi maja: Hoonetüübi areng ja säästev uurimine. Tallinn: Tallinna Kultuuriväärtuste amet. 36 lk.
29. Matteus, K. (2013). Vana maja: Mis on muinsuskaitseala? Kultuurimälestis? Miljööala? Muinsuskaitse all olev hoone? Selgitame mõisteid. (online)
http://www.parandiaasta.ee/files/Vana_Maja_parandiaasta.pdf (16.04.2017).
30. Mikli, S.; Pelisaar, A. (2016). Planeermisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel elusaastal tõusetunud küsimusi. (online)
https://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2016/3/263666.SUM.php (20.04.2017)

31. Muinsuskaitse eritingimused (2003). Muinsuskaitse eritingimused fassaadile: Välisviimistluse projekt. Vaike Pungas.
32. Muinsuskaitseamet (2017). Juhend omanikule/valdajale mälestisel ja muinsuskaitseala ehitisel hooldus- ja remonttööde tegemiseks (online) <http://www.muinas.ee/sinule/omanikule/hooldus-ja-remont> (20.04.2017).
33. Muinsuskaitseseadus. RT I 2002,27,153...RT I, 23.03.2015, 128, 2015. (online) <https://www.riigiteataja.ee/akt/123032015128?leiaKehtiv> (16.04.2017)
34. Muinsuskaitseamet. Kultuurimälestise omaniku käsiraamat. Restaureerimise infovoldikud: Akende ajalugu, Puitaken ja selle remontimine. : Trafarettmaalingud (II osa): Linaõlivärvi kasutamine puitpindadel.: Puitpõrandad.: Puitmaja seinte tihendamine ja soojustamine. (online) <http://www.muinas.ee/muinsuskaitsetegevus/trykised>, (16.04.2017).
35. Muinsuskaitseaduse seletuskiri. Muinsuskaitseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadus 806 SE. (online) www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/08b5f66f-06b9-9e3d-8503-8772ddc5c635/Muinsuskaitseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus (18.04.2017).
36. Määrus nr. 221 (1993). Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise otsus. Tartu Linnavalitsus.
37. Müügileping (1922), Tartu Valga Kinnistusjaoskonna akt nr 1736- *Eesti Rahvusarhiiv*. 1946-2000, EAA.T-1168.2.10789.
38. Nõudeõiguse loovutamise leping (1998). Maa tagastamise nõudeõiguse loovutamise leping. Helgi Reinhold, Rein Reinhold.
39. Ostu-müügileping 09.03.1932 Tartu Valga Kinnistusjaoskonna akt. - *Eesti Rahvusarhiiv*. 1946-2000, EAA.T-1168.2.10789.
40. Otsus nr 27493 (1998). Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise komisjoni otsus nr 2T4943. Tartu Linnavalitsuse Linnavarade osakond.
41. Planeerimisseadus. RT I, 26.02.2015, 3...RT I, 10.11.2016, 14, 2015.(online) <https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017004?leiaKehtiv> (16.04.2017)
42. Preem, M. (2008). Miljöalad-mis ja milleks? - *Eesti Arhitektuuri ajakiri Maja*. (online) <http://www.solness.ee/maja/?mid=111&id=395> (17.04.2017).
43. Projekteerimistingimuste taotlus nr 7-12.2/ PTH-16-149 (2016). Pargi tn 10 hoone laiendamine ja rekonstrueerimine. Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja Ehituse osakond.

44. Projekteerimistingimuste taotlus nr 7-12.2/PTH-16-149 (2016). Pargi tn 10 hoone laiendamine ja rekonstrueerimine. Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja Ehituse osakond.
45. Reinhold, H, Seren, I. (23.08.2003): A. Kitzbergi tn 1 ajalugu. Autori intervjuu. Üleskirjutis. Tartu.
46. Reinhold, R. (30. 04 2011). A. Kitzbergi tn 1 ajalugu. Autori intervjuu. Üleskirjutis. Tartu.
47. Rinne, H. (2013). Vana maja ajastutruu remont: Ennistatud vana on parem kui uus. Tõlge eesti keelde: Toomas Tallo (2013). Kirjastus Varrak. 206 lk.
48. Riigi kaitse all oleva kinnismälestise kaitsekohustuse teatis (2007). Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja Ehituse osakond Kultuuriväärtuste teenistus.
49. **Siilivask, M.** (2006). Tartu arhitektuur 1830-1918. Historitsisim ja juugend. Arhitektuuriideed ja stiilieeskujud kohalike arhitektide loomingus 19. sajandil ja 20. sajandi algul. Tartu: Rahvusarhiiv. 488 lk.
50. Tartu Linna ehitusmäärus nr 7 RT IV, 29.12.2013, 21...RT IV, 31.03.2015, 14, 2015.
51. Tartu Linnavalitsus (2010). Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused. Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused.(online)
[http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/a4a6cd4f5936c946c2257d7000569e26/\\$FILE/Karlova_YP_seletuskiri_2009.pdf](http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/fc7763c017c9f110c22568cd004625d4/a4a6cd4f5936c946c2257d7000569e26/$FILE/Karlova_YP_seletuskiri_2009.pdf).
(19.04.2017).
52. Testamendi järgne pärimistunnistus (2004). Pärandisaaja Rein Reinhold.
53. Uurimistöö (2011a).Reinhold Gerta A. Kitzbergi 1 kinnismälestise säilitamisest Karlova linnaruumis. Gerta Reinhold.
54. **Õiger, K.** (2012). Ehitiste restaureerimine:(Teine parandatud trükk). Tallinn: TTÜ Kirjastus. 302 lk.
55. Üldplaneeringu eskiislahendus. (2014). Narva-Jõesuu Linna ülplaneering eskiislahendus. (Online) http://www.vta.ee/public/adr_upload/Eskiis_N-J_linn_uldplaneeringu_seletuskiri.130666.pdf (10.05.2017).

SUMMARY

This research paper focuses on finding potential renovation, restoration and reconstruction solutions in the Karlova built-up area of cultural and environmental value in Tartu using the immovable monument at A. Kitzbergi 1 as an example. The aim was to determine the most profitable, reasonable and sustainable solution for the owner whilst respecting the principles applicable to apartment building reconstruction in that as much as possible should be preserved and as little as possible should be replaced. The wooden building at A. Kitzbergi 1 is recorded as an immovable monument in the national register of cultural monuments - entry number 4305. The two-storey building located in Ees-Karlova is a good example of wooden architecture in the heart of the Karlova District.

The renovation, restoration and reconstruction of immovable monuments is subject to legislative restrictions that the owner needs to take into account. However, such restrictions serve the purpose of ensuring the preservation of monuments. Requirements arising from the Heritage Conservation Act and requirements for construction in an area of cultural and environmental value differ only in terms of the conservation principles. The Heritage Conservation Act sets out stricter regulations for the preservation of immovable monuments and the related construction activities. Nevertheless, both regulatory frameworks aim to preserve the current living environment and recommend using traditional construction materials and techniques to conserve the established residential area. Today, the preservation of areas of cultural and environmental value depends on the developing case law, the envisaged construction activities, the intentions of the owner or holder of the built-up area, and the discretion of local government officials.

In her work, the author has used the questionnaire form of the National Heritage Board to evaluate the building's technical condition, and the total score for the monument's condition has been calculated using the numerical method developed by Tõnu Keskküla. The evaluation of the immovable monument's technical condition revealed that, in 2003/2007, its condition was poor but has improved from poor to good by now. The "Special heritage conservation requirements for the facade" issued in 2003 have served as the basis for further renovation and restoration. Compliance with the recommendations in the said document has notably improved the technical condition of the building. Currently, its facade and roofing have been preserved and restored, and chimney tops, porches, entrance doors and some windows have been reconditioned and restored to their original condition.

This research paper uses research material collected about the immovable monument and describes its history. The author learned that, on 9 March 1932, August Reinhold (son of Vidrik), bought the plot at Street A. Kitzbergi 1 and 3 (formerly Street Kevade 1 and 3) from V. Bulgarin, the Karlova estate owner, assumed all accompanying debt commitments arising from bonds, and, on 16 October 1935, plot A-259 was registered as real property of A. Reinhold, and at the time, a part of plot A-1596 (specifically 430.9 m² thereof) was annexed to the plot in question. The archive records concerning A. Kitzbergi 1, 3 and 3a (formerly Kevade 1, 3 and 3a) show the layout of buildings on the plot and list the materials used. The author managed to obtain photographs and further information on the building at A. Kitzbergi 1 from A. Reinhold's daughters H. Reinhold (lived there from 2 June 1932 to 29 November 2003) and I. Seren (maiden name Reinhold, lived there since 2 June 1932 until she moved to Toronto, Canada after getting married) whose address was A. Kitzbergi 1-4. It appeared that, at the time, a pergola was constructed on the plot, and there was a laundry house at A. Kitzbergi 3a which burned down and was replaced by a two-storey shed for firewood. Currently, it has been replaced by a single-storey firewood shelter with seven sections and a maintenance room.

In her research paper, the author has made recommendations for renovation and restoration work in line with the specific heritage conservation requirements as the building's interior is yet to be reconditioned and many of its elements could be preserved. The author argues that preserving the outcomes of the already completed maintenance, repair, restoration and renovation operations is just as important as planning further renovation and restoration. The author underlines that the building should be inspected twice a year - in spring and autumn - any damage should be examined and recorded, and remedial measures should be taken. Another essential recommendation is to respect the principle that as much of the immovable monument as possible should be preserved, replacing as little as possible. The author recommends considering whether it is reasonable to tear everything down or whether the old structures and elements could still be of use once cleaned from old paint and restored.

The author maintains that our own actions or omissions affect the cost of renovation, restoration and reconstruction. We should take into account the construction techniques and characteristics of materials used in the old building as otherwise our mistakes could prove costly. Therefore, it is vital to draft a plan of action for repair, restoration and reconstruction operations, determine what should be renovated, restored or reconstructed and when and how, and take further action accordingly. A proper action plan helps avoid unnecessary expenses. Once the desired outcomes are clear, it is easy to determine the necessary action. Consequently, to preserve an old building, it is recommended to draw up a record of the building's technical condition and list all the materials used along with instructions for their maintenance and use - just like the applicable legislation requires when erecting new buildings. Such planning allows optimising the cost of construction work. Proper instructions for maintenance and use provide the inhabitants of immovable monuments an idea of how certain materials function and how they should be maintained. Hence, we should acknowledge that the less frequently we maintain and repair the residential building, the greater the potential expenses. In this context, it is essential to let people know about the materials used in the dwelling.


In the conclusion of the research paper, the author has indicated the final cost of renovating, restoring and reconstructing the immovable monument, and conducted a feasibility analysis for renovation, restoration and reconstruction based on three price offers. The author concluded that the building's technical condition is good meaning that the condition of the main structures of the building alone allows providing an opinion about further renovation. The author finds that renovation and restoration of immovable monuments is still the most profitable solution for their owners because the examined property demonstrates how a building that is in a poor condition can be renovated and its sound technical condition restored.

Finally, the author argues that the current technical condition of the monument is worth preserving. Interior finishing needs to be done, and the heating, security and fire alarm and suppression systems should be modernised. However, the author has maintained that the attic floor of the building could be developed to earn additional revenue. In such case, the corresponding building designs should be drafted and coordinated with the National Heritage Board.

The author claims that investing in the immovable monument is supported by the building's good condition, the proper repair and renovation work done so far, the vegetation on the property, and the proper maintenance of the built-up area that further enhance the building's historical value. In view of the aforesaid, the author finds that, given the value of the investment, potential revenue, and growth of the building's historical value, it is feasible to continue renovating the building in compliance with the principle that as much as possible should be preserved, replacing as little as possible. This continues to be the most profitable solution for the owner.

LISAD

Lisa 1. A. Kitzbergi tn 1 Muinsuskaitse eritingimused fassaadile. Välisviimistluse projekt, 2003.

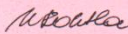

MÕISAPROJEKT
OÜ

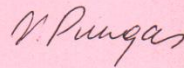
Tellija:
TARTU LINNAVALITSUS
ARHITEKTUURI JA EHTUSE OSAKOND
KÜÜNI 3, TARTU

**MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED
FASSAADILE**

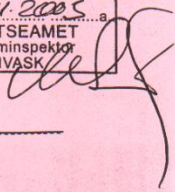
VÄLISVIIMISTLUSE PROJEKT

**KITZBERGI TN. 1, TARTU
REGISTRI NR.4305**

Büroo juhataja: Nele Rohtla 

Kõite koostas: arhitekt Vaike Pungas 

2003

KOOSKÖLASTAN
Nr. 885.14.11.2003...a
MUINSUSKAITSEAMET
Tartu maak. vaneminspektor
MART SIILIVASK 

OÜ MÕISAPROJEKT • Nunne 2 Tallinn 10133 • Tel, faks 372-6446903 •
E-mail moisaprojekt@hotmail.ee • http://www.hot.ee/mspr
Reg.nr. 10363979 • Litsents EE-5489 • Litsents 32/95K

SISUKORD

I Muinsuskaitse eritingimused

1. Ajalooline lühitulevaade
2. Olemasolev olukord
3. Muinsuskaitse eritingimused fassaadile
4. Fassaadi säilitatavate detailide nimekiri
5. I korruse põhiplaan koos sondaažide asukoha ja säilitatavate detailide äramärgimisega
6. Sondaažid

II Välisviimistluse projekt

A Tekstiline osa

1. Värvitoonide tabel
2. Vajalikud tööd
3. Juhised tööde teostamiseks

B Graafiline osa

1. Esifassaadi joonis : värvitoonid erinevatel detailidel, välisvalgustuse sobiva asukoht, taastatavate korstnaotste kujundus
2. Külgfassaadi joonis
3. Fotod

AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE

Kitzbergi tn.1 on ehitatud 1907-1914 a. ja omab arhitektuuriajaloolist ning kultuuriajaloolist väärtust. Riiklik mälestis registrinumbriga 4305. Asub Karlova linnaehituslikul kaitsealal.

Hoone on põhimahus kompaktne, kuid hoovi pool eralduvad trepikoja ja verandade mahud. Põhimahu fassaad on küllalt range, neoklassitsistliku käsitlusega. Aknaavad on rõhutatud piirdelaudade, tahvli ja ülakarniisiga, nurgalaad lõpevad karniisiga. Juugendlikult mõjuvad välisuks ja kaarjas viilulaudis.

Hoovipoolsed verandade fassaadid on kerged, juugendlikud, kaarjate prosspulkadega liigendatud akende ja ustega. Hoone küllalt pika ehitusaja kohta võib oletada, et verandade mahud ehitati hiljem, kuid see selgub täpsemalt konstruktsiooni uuringutest.

Hoone on 20. sajandi alguskümne jõukamatele peredele ehitatud kortermaja näiteks. Plaanilahendust jälgides võib teha oletusi ajastu elustiili kohta. Majas on 4 suurt 5- toalist korterit, millesse pääseb avarast peatrepikojast.

Peatrepikoja interjäär on väärikas- trepp lai, kaarja joonega, korteriüksed 2-poolsed, ilusad klaasitud.

Majandustrepikoda on ehitatud soojustamata - laudseinaga ja kaunistusteta, v.a. kaarjas viilukujundus.

Igas korteris on elutuba (saal), söögituba, 3 väiksemat tuba, eraldi köetav vannituba, WC ja köök, kust pääseb hoovipoolse majandustrepikotta. Köök on suhteliselt väike ja kitsas, mõeldud arvatavasti ainult söögitegemiseks.

Söögituba on ühendus verandaga.

Kultuurilooliselt on hoone kaitse all, kuna oli 1912-1927 aastatel A. Kitzbergi elukohaks. Maal üles kasvanud kirjanik igatses oma maja järele, kuid see soov tal ei täitunud.

Kirjanik elas 15 aastat, oma elu lõpuni seal, endisel Kevade tänaval, töötades pangaametnikuna ning hiljem olles pensionil. Tema abikaasa pidas korteris pansioni, et majanduslikult välja tulla. Tavaliselt oli 2 magamistuba kostiliste käes, mõlemas toas 2 inimest, seega esialgne mulje avaratest elutingimustest vähemalt selles peres oli ekslik.

Lisa 1 järg

OLEMASOLEV OLUKORD

KATUS valtsplekkkattega, esialgsel vaatlusel rahuldavas seisukorras.

KORSTNAD 1 korsten punasest tellisest, krohvitud, korstnapitsiga, teised silikaattellisest, krohvimata.

VIHMAVEETORUD - algne pole säilinud. Räästapealne renn. Veetorude otsad deformeerunud. 4 TORU LEHTKILDEST LAHTI.

SEINALAUDIS fassaadid on kaetud ühtlase, ehitusaegse voodrilauaga. Laudise seisund tervikuna on küllalt hea, hoovi pool alumised voodrilauad vajavad väljavahetamist. Veelaud tugevalt kahjustunud või puudub hoopis. Värvitud 4 kihis õlivärvidega.

EHISDETAILID akende ja uste piirdelauad, aknapealsed ja -alused profiilid, karniisiga lõppevad nurgalauad. Rahuldavas seisukorras, piirde- ja nurgalaudade alumised osad on osaliselt kahjustunud ja välja vahetatud. Pööninguaknal puudub 2 piirdelauda.

AKNAD algsed. Akende seisukord rahuldav, v.a. hoovipoolsed verandaaknad, mis on katkiste klaasidega ja kitita ning peened kaarjad prosspulgad ilmastikumõjude käes.

UKSED ehitusaegsed. Kaarja klaasiosaga, mis verandal oli algselt prosspulkadega jaotatud (1 uksel alles). Verandauste raampuude alumised osad on kahjustunud. Kaetud mitmes kihis õlivärviga. Peauksel värv eemaldatud ja uuesti värvitud. Metalldetailid: peithinged seespool. Link ja lukuplaad pole säilinud.

KATTEPLEKID sokli veelaual puudub. Akende alused ja aknapealsete liistude veeplekid vajavad vahetamist.

SOKKEL maakivist, kaetud tsementkrohviga. **Puudub** verandade all, kus seinatõetus on täiesti ebarahuldav.

SILLUSVÕO puudub, kuid tänava pool piirneb sein killustikalusega. Hoovi poolt ulatub pinnas kohati vastu laudseina (lillepeenrad) aidates kaasa seinalaudise kahjustumisele.

TREPID peatrepp betoonist, kaetud keraamilise plaadiga. Hoovipoolsed trepid 2 betoonastmetega, üks puitastmetega.

Lisa 1 järg

MUINSUSKAITSELISED ERITINGIMUSED FASSAADILE

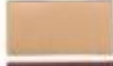
1. Säilitada hoone põhimaht, k.a. katusekalle ja kuju.
2. Katusekatteks kasutada tsinkplekki ajalooliselt kujunenud tahvli suurusega (71 x 142 cm).
3. Säilitada fassaadijaotus: viilude kaarjas kujundus, vertikaalse laudise osa, akende asukohad.
4. Säilitada algne voodrilaudis, rikutud osad asendada algsele sarnase profiili ja laiusega laudadega.
5. Säilitada kõik ajaloolised puitdetailid: akende piirdelauad, aknad, karniisid, nurgalauad. Kahjustunud osad proteesida või asendada täpselt sama profiili ja kujuga detailiga. Eraldi tahlepanelikult restaureerida verandade kujundus.
6. Laduda uued korstnaotsad punasest tellisest, korstnapitsiga.
7. Säilitada ja restaureerida kõik ajaloolised aknad.
8. Säilitada ja restaureerida ukсед.
9. Rajada vundament verandadele.
10. Rajada sillusvöö põllukividest.

SÄILITATAVAD DETAILID

1. Ehisviilud
2. Aknad, akende piirdelauad, aknaalused ja -pealsed karniisid.
3. Verandade avatäited.
4. Voodrilaudis koos karniisiga lõppevate faasitud nurgalaudadega
5. Peauks

SONDAAŽID KITZBERGI 1

SEINALAUDIS S 1

1. 
2. 
3. 
4. 

AKNA PIIRDELAUD

S 3

1. 
2. 
3. 
4. PRAEGUNE (S1) PUN. PRUUN)

AKNARAAM S 5


1. VALGE
2. 
3. 
4. VALGE
5. VALGE
6. VALGE

UKSE PIIRDELAUD

S 7


1.  esimene toon

NURGALAUD S 2


1. SAMA, MIS SEINAL (HELE ROHELINE)
2. 
3. SAMA, MIS SEINAL (OOKER)
4. SAMA, MIS SEINAL (PUN. PRUUN)

AKNAALUNE PROFIIL

S 4








1. SAMA, MIS SEINAL (HELE ROHELINE)
2. 
3. SAMA, MIS S 3 (HELE OOKER)
4. PRAEGUNE (S1) PUN. PRUUN

UKSE TAHVEL (VERANDA) S 6

1. 
2. 
3. VALGE
4. 
5. 
6. 

Lisa 1 järg

VÄRVIPASS KITZBERGI 1

VÄRVITOONI NR.	FASSAADI ELEMENT	VÄRVITOONI NR. (Tikkurila)	NÄIDIS
1	Seina laudis Vihmaveetorustik	334 x 10% LIN värvi kataloog (kasut. õlivärvi)	
2	Akna ja ukse piirdelaud (VA VERANDA) Nurgalaud Viilu otsalaud Ukse raam (peauks)	002 X LINvärvi / Nurgalaud 357 X	
3	Ukse raam (veranda) Ukse tahvel (peauks) Ukse ja aknapiit NURKALAUDA KAPITSEL	214 X LIN värvi / 30 x Nurgalaud	
4	Aknaraamid	Valge (õlivärvi)	
5	Kaarjas viitulaudis Tahvel akna kohal (VERANDA AKNA PIIR) Vertikaalne fassaadilaudis	302 X 30% LIN värvi	
6	Katus Katteplekid	kastanpunane 0298 (katusevärvi)	
7	Sokkel	Hall 3422 (lubi-liimvärvi)	

Märkused:

1. Värvitoonide nr. on antud puitdetailidele linaõlivärvi LIN- värvi kataloogi järgi ja kivipindadele fassaadivärvi kataloogi järgi. Metallpindade värvitoon on antud Pantser- värvi toonitabeli järgi. (TIKKURILA)
2. Värvipassis on esitatud ainult värvitoonid ja need ei kohusta värvitootja valikuks.
3. Viimistlussüsteemi moodustavad materjalid (värvi, pahtel, kruun) on soovitatav valida ühelt tootjalt
4. Värvitootjad pakuvad oma toodete kasutamisel tasuta konsultatsiooni

Lisa 1 järg

JUHISED TÖÖDE TEOSTAMISEKS

1. Vana maja peamine väärtus on vanades materjalides ja detailides, mitte nende jäljendamises. Vanade osade eemaldamisel kahaneb paratamatult ka hoone väärtus.

Seetõttu säilitada kõik detailid, vajadusel proteesida kvaliteetse puiduga.

1. Ajalooliste puithoonete värvimiseks sobib kõige paremini naturaalne linaõlivärv. Seda kasutada kindlasti detailide värvimiseks. Voodrilaua värvimiseks võib kasutada ka õli-alküüdvärve (lahustipõhjalised). Ei sobi lateks- ja emailvärvid.

3. Puitpindade töötlus: pesemine, kraapimine, kruntimine, kittimine (väikesed praod), parandamine (>6 mm puitkiiludega), kaks värvikihti.

Pestakse vee ja sooda lahusega, siis harjatakse ja kraabitakse maha lahtine värv. Ei ole vaja eemaldada kogu värvikihti. Detailidel (piirdelauad, välisukse detailid) peab eemaldama kogu värvikihi (kuumaõhupüstoli või keemilise värvieemaldajaga), kuna profiilide iseloom kipub kaduma paljude värvikihtide puhul.

4. Krohvipindade töötlus: võimalikult säilitada vana krohv. Eelnevalt tuleb kahjustunud krohivialused puitosad asendada uue puiduga ja töödelda puidukaitsevahendiga. Seejärel naelutada roomatid ja teha parandused lubikrohviga. Krohvi koostis peab võimalikult sarnanema olemasolevale. Soklipinna krohvimisel võib 10 % lubja mahust asendada valge tsemendiga. Krohvida tuleb mitmekihilisena, kihi paksus max 7 mm, kogupaksuselt ühtlustada parandatava pinnaga. Järgmine kiht kantakse peale, kui eelmise kivistumine on alanud. Krohvitööd lõpetada enne külmade saabumist 1 kuu. 5. Krohvitud pinnad värvida lubivärviga. Värvida enne öökülmade ohtu. Lahtine värv harjata maha, ei ole vaja eemaldada kogu värvi. Enne värvimist niisutada värvitavat pinda puhta veega. Tutvuda eelnevalt lubivärviga värvimise tehnoloogiaga.

6. Aknaraamid puhastada lahtisest värvist. Kontrollida välisraami alumist osa ja vajadusel proteesida. Kruntida ja värvida naturaalse linaõlivärviga. Klaasi kinnituseks kasutada linaõlikitti.

7. Plekkkatuse chitamisest arvestada ajalooliste töövõtetega. Kasutada tsinkplekki, sobivat tahvlimõõtu (nn. arssinamõõt, tahvel 71x141 cm), valtsühendusi. Ka akende alused ja karniisi pealsed veeplekid ja vihmaveesüsteem teha tsinkplekist. Värvida katusevärviga (Pantser, Fortis) 1 a peale paigaldamist (kui soovitakse kohe värvida, pesta eelnevalt eripesuga õlikiht maha).

VAJALIKUD TÖÖD

KATUS kontrollida regulaarselt roovitise ja katuse kandekonstruksiooni seisukorda ja valtsühenduste veepidavust.

VIHMAVEESÜSTEEM remontida, tagada vee vool rennist lehttrisse ja torustikku. Kasutada ummargusi sileplekist torusid ja lehtreid. Regulaarselt puhastada prahist ja kontrollida veepidavust. Värvida seinaga sama tooni.

SEINALAUDIS säilitada vana laudis kogu ulatuses. Kahjustunud kohad asendada vana laudisega sarnase laiuse ja profiiliga laudisega. Veelauad, mis on kahjustunud, asendada uutega. Nurgalaudade kahjustunud osad asendada samalaadsega (esifassaadil faasiga). Eemaldada vana lahtine värv ja mustus. Värvida õlivärviga.

AKNAD raamid ja piidrad säilitada. Eraldi tähelepanu pöörata verandaakende restaureerimisele, need oma peente kaarjate prosspulkadega on hävimisohus. Raamid puhastada värvist ja immutada naturaalse linaõli värvitsaga. Kahjustunud kohad proteesida. Klaasi kinnitamiseks kasutada kitti. Säilitada aknapiidrad! Kui soovitakse kasutada klaaspaketti võib vahetada põhimahu sisemised raamid.

AKNA EHSIDETAILID- piirdelauad, aknapealsed ja alused karniisid, tahvel-säilitada, värvist puhastada, kruntida ja värvida vastavalt värvipassile. Lisada piirdelauad pööninguaknale, kus praegu puudub.

UKSED säilitada, remontida. Kahjustunud raampuude alumised osad verandaustel asendada uutega. Puhastada lahtisest värvist, kruntida naturaalse linaõlivärvitsaga, värvida. Restaureerimise käigus paigaldada puuduvad prosspulgad.

KATTEPLEKID paigutada karniisidele ja sokli veelauale, aknaalused veeplekid asendada. Kasutada võimalikult pikka ühes tükis lõigatud plekki. Ühendused 2x lamavaltsiga. Värvida katusevärviga.

SOKKEL verandade seinad tuleb toetada soklile ja vundamendile! Praegu sokliosa puudub või on ebarahuldav. Kontrollida, kas vundament on olemas, selle puudumisel rajada min 80 cm sügavune betoonvundament 20 cm killustikalusel. Vundamendile laduda sokkel maakivist või silikaattellisest, teha hüdroisolatsioon, krohvida, värvida lubi-liimvärviga.

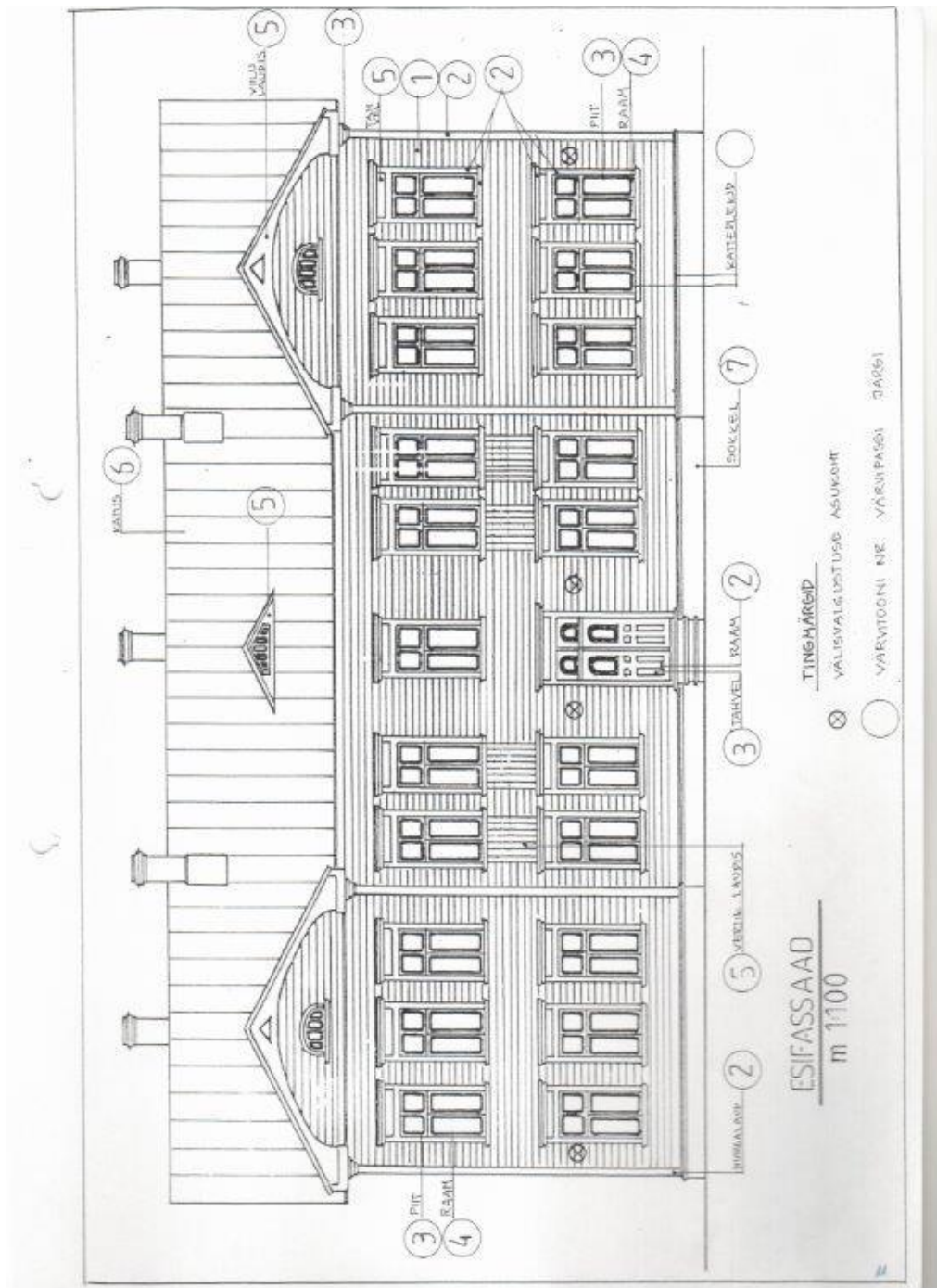
SILLUSVÕO rajamine ja korrastamine eriti tähtis, et hoone konstruktsioone kaitsta niiskuse eest. Pinnast hoone ümber peab kohati alandama, et moodustuks min. 25 cm sokliosa. Rajada korralik hoonest vett eemale juhtiv sillusvõo, pealt katta põllukiviga. Tagada vee eemalevool hoonest kogu sokli ulatuses.

TREPID Õuepoolsed parandada, sobivad nii kivi- kui puitastmetega trepp. Parempoolse veranda trepp tuleb ehitada uus, kui pinnasetaset veranda ümber on alandatud. Esitrepp on hoone jaoks liiga kirju katteplaadistikuga, tulevikus võiks asendada kas nn. pesubetonist või paeastmeplaadiga trepi vastu.

KORSTNAD laduda kvaliteetsest punasest tellisest, korstnapitsiga analoogselt olemasolevale, krohvida, värvida valge lubivärviga.

PIIRE ajalooliselt on hoov olnud suletud puidust piirdega. Võimaluse korral ehitada väikese (ca 2-3 cm) lipivahega puitaed väravaga. Värvida värvipassis antud tooni 2 või 3 järgi.

Lisa 1 järg





Lisa 2. „Riigi kaitse all oleva hoone kaitsekohustuse teatis“, 2007.

KKT nr. 5259

Page 1 of 3

KINNITATUD
Muinsuskaitseamet
21. juuni 2002. a.
käskkirjaga nr. A-23

RIIGI KAITSE ALL OLEVA KINNISMÄLESTISE KAITSEKOHUSTUSE TEATIS

Käesolev kaitsekohustuse teatis (edaspidi KKT) on koostatud muinsuskaitseaduse (RT I 2002, 27, 153; 53, 336; 63, 387) alusel **Tartu 23.05.2007 nr. 5259**

Mälestise nimetus	Puitelamu 1907-1914, kus aastail 1912-1927 elas August Kitzberg
Mälestise asukoht/aadress	Tartu maakond, Tartu linn, A. Kitzbergi t. 1
Katastriüksuse tunnus ja nimi	79508:023:0012 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 19.03.1997 a. määrus nr. 7, (RTL 1997, 65, 359) "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 20.03.1997 määrus nr. 12, (RTL 1997, 68, 376)
Mälestiseks tunnistamise õigusakt	
Kultuurimälestise riikliku registri number	4305

I MÄLESTISE TUNNUSED

Mälestise tunnused:

1. Kahekorruseline puitelamu paikneb nn Ees-Karlovas ning on ilmekas näide Karlova linnaosa tuumikala puitarhitektuurist. Terviklikult, algupärase fassaadidekooriga säilinud juugendlik elamu esifassaadil on kaks eenduvat külgrisaliiti, mille lõpetavad kaarfrontoonid. Fassaadi keskel on kolmnurkvilluga katuseuuk. Hoone omab kultuuri- ja ajaloolist tähtsust, kuna siin elas aastatel 1912-1927 kirjanik August Kitzberg (tragöödia "Libahunt" 1912, draama "Kauka jumal" 1915).

II MÄLESTISE KIRJELDUS JA SEISUKORD

1. Mälestise lühikirjeldus:

Hoone on ehitatud aastatel 1907-1914. Kahekorruselise hoone esifassaadil on kaks eenduvat külgrisaliiti, mille lõpetavad kaarfrontoonid. Frontoonidel on kaararvad. Fassaadi keskel on kolmnurkvilluga katuseuuk. Hoone seinad on kaetud rõhtse paigutusega profileeritud laudisega. Hoone keskosa I ja II korruse akende vahelised pinnad on kaetud püstlaudisega. Laiade nurgaliseenide servades ja ülsosas on soonekesed. Välisust ja aknaid ümbritsevad algsed piirded, akende kohal on puitkarniisid. Algupärastena on säilinud veranda ja pööningu aknad. Ülejäänud aknad on uuendatud. Hoone peauks on säilinud algupärasena. Üks ülsosas on valgmikaken, uksiehe ülemine osa on samuti klaasidena, alumine osa on kaunistatud profileeritud tahvelisega. Interjööris on säilinud algupärane puutrepp treitid balustritega ja kahtivaline klaasruutudega tahveluks.

2. Mälestise üldseisukord ja hooldusaste:

Hoone katus on halvas seisukorras, seinad on rahuldavas seisukorras, hoone nurgad ja sokkel on halvas tehnilises seisukorras. Katus on kaetud valtsitud tsinkplekiga, mis on roostest tugevalt kahjustunud. Vihmaveetorud on amortiseerunud ja puuduvad osaliselt. Hoone puitpindu kattev värvikiht on pleekinud ja osaliselt maha kulunud. Sokli veelaud ja nurgaliseenide alumised osad on mädanikust kahjustunud ning vajavad asendamist. Aknaraamid vajavad värvimist, välisuks ja veranda aknad vajavad restaureerimist.

3. Asukoha skeem esitatakse käesolevas KKT lisas nr. 1

III MÄLESTISE HOOLDAMISEKS TEHTAVATE TÖÖDE LOETELU

Mälestise halva tehnilise seisundi likvideerimiseks ja hooldamiseks vajalike tööde loetelu esitatakse käesoleva KKT lisas nr. 2.

IV MÄLESTISEL JA MUINSUSKAITSEALAL KEHTIVATE KITSENDUSTE LEEVENDUSED (MKS § 24)

Mälestise kasutamise kitsendustesse teeb Muinsuskaitseamet järgmised leevendused:

1. Leevendusi ei tehta.

V MÄLESTISE KAITSEVÖÖND JA SEAL KEHTIVATE KITSENDUSTE LEEVENDUSED (MKS § 25)

1. Mälestiseks tunnistamise õigusakti alusel on mälestise kaitsevööndi ulatus:

Muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused kehtivad KKT Lisa nr 1 näidatud ulatuses.
(kaitsevööndi piiride ja/või piiripunktide kirjeldus ja/või kaitsekohustuse teatise (edaspidi KKT) lahutamatu
osana juurdelisatud skeem)

2. Mälestise kaitsevööndis kehtivate kitsendustesse teeb Muinsuskaitseamet järgmised leevendused:

Leevendusi ei tehta.

Lisa 2 järg

KKT nr. 5259

Page 3 of 3

VI LÕPPSÄTTED

1. Käesolevas KKT-s sätestamata küsimustes juhitudakse "Muinsuskaitseadusest" ja teistest seadustest
2. Käesolev KKT on koostatud kolmes eksemplaris, millest ühe saab omanik või valdaja, teise valdaja või linnavalitsus ja kolmanda Muinsuskaitseamet
3. Mälestise võõrandamisel või vaiduse üleminekul peab omanik andma KKT üle uuele omanikule või uuele valdajale

KKT väljastas: Tartu Linnavalitsus, Egle Tamm, Tartu maakond

KOOSKÕLASTATUD nr.....

"14" 20.07

(allkiri, kuupäev)

Egle Tamm

Tartu Linnavalitsus

AEO kultuuriväärtuste teenistus

KKT võttis vastu: Reinhold, Gerta, 47706212735

(mälestise omaniku või valdaja või volitatud isiku ees- ja perekonnanimi, aadress, telefon. Kui omaniku asemel allkirjastab volitatud isik, siis ka volituse rekvisiidid.)

(allkiri, kuupäev)

KKT võttis vastu: Tartu Linnavalitsus

(valdaja või linnavalitsuse esindaja ees- ja perekonnanimi, aadress, telefon. Kui KKT-d ei allkirjasta vallavanem/linnapea või vastava omavalitsuse kantselei siis ka volituse rekvisiidid)

(allkiri, kuupäev)

M. Põld (Tamm nr 19.06.2007 korraldus nr. 786)

Lisa 2 järg

Tartu, A.Kitzbergi 1. Maja, kus elas A.Kitzberg



Leppemärgid	Tekst
	Arhitektuurimälestis
	Ajaloomälestis
	Kaitseobjekt
	PiiranguvööndiPunktid
	piiranguvöönd...(trügis)
	<p>ID: 4305</p> <p>aadress: A. Kitzbergi t. 1</p> <p>maakonna nimi: Tartu maakond</p> <p>omavalitsuse nimi: Tartu linn</p> <p>pindala: 1211</p> <p>piiranguvööndi liik: Kinnismälestise kaitsevöönd</p> <p>kuju olek: digitaliseeritud</p> <p>täpsusklass: 0.5 m</p> <p>kuju looja nimi:</p> <p>kuju loomise kuupäev: 09.04.2007</p> <p>KPO-sse esitaja nimi:</p> <p>KPO-sse esitamise kuupäev:</p> <p>objektide loend: 4305 Pütlelamu 1907-1914, kus aastail 1912-1927 elas August Kitzberg</p> <p>ekspertarvamus:</p>

Lisa 2 järg

KKT nr. 5259

Page 1 of 1

MÄLESTISE HOOLDAMISEKS TEHTAVATE TÖÖDE LOETELU

RIIGI KAITSE ALL OLEVA KINNISMÄLESTISE KAITSEKOHUSTUSE TEATISE
NR. 5259
LISA NR. 2

Jrk nr	Hooldus-, konserveerimis-, restaureerimis- ja remontitööde nimetus	Täitmise tähtaeg	Märkused
1	Tagada mälestise ja selle kaitsevööndi regulaarne hooldus ja korrashoid. Tagada katuse regulaarne hooldus. Säilitada arhitektuuriväärtuslikud detailid nii interjööris kui ka eksterjööris.		Alaliselt
2	Parandada vihmaveesüsteemid, parandada sokli veelaud.	01.01.2008	Tööd kooskõlastada Tartu LV AEO kultuuriväärtuste teenistusega.
3	Restaureerida/remontida hoone katus, seinad, aknad, välisused. Mädanikust kahjustunud detailid vahetada välja, hoone värvida üle linaõlivärviga.	01.01.2011	Tööde jaoks tellida muinsuskaitse eritingimused ja remondiprojekt ning kooskõlastada see Tartu Linnavalitsuse AEO kultuuriväärtuste teenistusega.

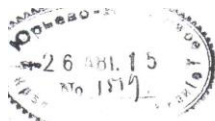
Märkused:

1. Mälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitseise järelevalve all (MKS § 35).
2. Mälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise muinsuskaitse eritingimused, konserveerimise, restaureerimise ja remondi projektid ning mälestise ja muinsuskaitsealal paikneva kinnisasjaga seotud mulla- ja ehitustööde projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga (MKS § 35).

Koostas: Tartu Linnavalitsus, Egle Tamm, Tartu maakond

Väljastas: Tartu Linnavalitsus, Egle Tamm

Lisa 3. Krundi A-259 plaan Karlova mõisamaatükist, 1912.
(Allikas: EAA S 1168, N 2, S 10789)



ПЛАНЪ

ислѣдственно оброчнаго участка № 259 *А* отдѣленнаго отъ
земель частнаго имѣнія

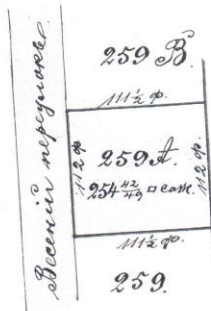
КАРЛОВА

бжащаго въ Лифляндской губерніи и въ Юрьевскомъ уѣздѣ.

Составленъ въ 1912 году присяжнымъ землеѣромъ Л. Р. Яковсень.

Масштабъ 1:1300.

*Учредительнаго комитета
Масовнаго Товариства Земель
Земельнаго уѣзда*



Вѣрность сего плана, по которому площадь участка № 259 *А* составляетъ
— десятины *254* кв. саж. *42* кв. фут. равно *0.31* лофшт. стоимостью *14* ²⁶/₁₀₀ гро-
ей, удостовѣряетъ симъ:

гор. Юрьевъ, *сентября 9* ^{го} *1912* года.

Присяжный землеѣръ:

Ододовичъ Яковсень

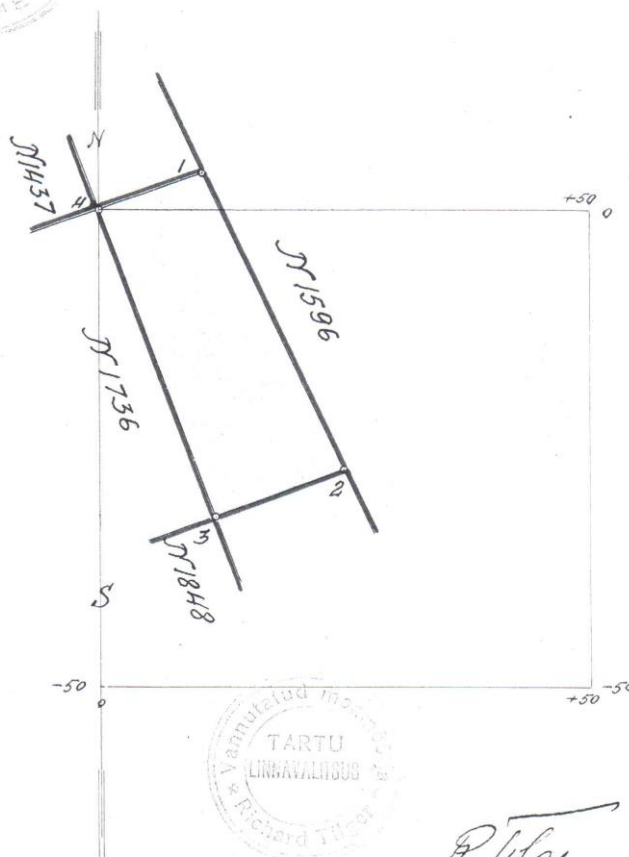
Lisa 3 järg

Tartu II linnajaos

tän.

asuva krundi kinnistu Nr. 1736 **osa** plaan.

Pinna suurus		Punk- tide №№	Sisemi- sed nurgad	Joonte pikku- sed	Asimut 0'	Koordinaadid			
Maade nimetus	□ m.					±	X	±	Y
Krundi kinnistu Nr. 1596 osa mis liidetakse krundi kinnistu Nr. 1736-ga	430.9	1	96°33	34.23	155°06	+	3.90	+	10.51
		2	85°27	14.05	249°39	-	27.14	+	24.94
		3	89°50	34.14	339°49	-	32.03	+	11.77
		4	90°10	11.21	69°39	-	0.00	-	0.00



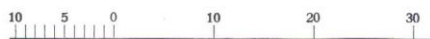
R. Tüür

Mõõt 1:600

1 sentimeetris 6 meetrit

Mõõtnud ja plaani
valmistanud

mõõdus 1:600



Tartus, 5. jaan. 1937. a.
Reg. Nr. 8

M.m. 1736.

Lisa 4. Inventariseerimise toimik. Asendiplaan.
(Allikas: EAA S 1168, N 2, S 10789)



Lisa 5. Inventariseerimise toimik nr 995/392. Kokkuvõtte hoone kirjeldusest Kevade tn 1 kohta.

(Allikas: EAA S 1168, N 2, S 10789)

Kokkuvõtte hoone mustandi aktist A. Kitzbergi tn 1 (endine Kevade tn 1)

	A. Kitzbergi 1			A. Kitzbergi 1			A. Kitzbergi 1			Kõrvalehtidused					IX	X
	E / 2	treppikoda	E / 2a	E / 2 b ja c	E / d	1	2	3	V, VI, VII, VIII							
	kahekorruseline puitelamu					KUUR	KUUR	lahine keldis	värv	aed	kaev	prügikast				
Elementide nimetused	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus				
Alusmaterjal –	betoon	telliskivi postid	telliskivi postid	telliskivi postid	betoon	puitpost	puitpost	puitpost								
Seinad	rispalk	pumilaud	pumilaud	pumilaud, olivärv		laudlipp värvitud	laudlipp värvitud									
Seinte väliskate	pumilaud															
Seinte sisekate	krohv, lühitapeet															
Katus	tsinkplekk	tsinkplekk	tsinkplekk	tsinkplekk		tsinkplekk	tsinkplekk	teraspapp								
Lae	puitmatt, krohv	laud	laud	laud, olivärv		laud										
Põranda kate	laud, olivärv	laud, olivärv	laud, olivärv	laud, olivärv	muld	muld	muld	laud								
Vaheseinad	puidust, krohv kate															
Treppid (ilma seinetena)	laud, olivärv															
Aknad	okaspuu, olivärv															
Uksed	okaspuu, olivärv															
Kütteseaded	telliskivi, kassurpott															
Pliidid	telliskivi, kassurpott															
Mimesugused tükid	välisrepp betoon															
Materjal ja konstruktsioonid	telliskivi, kassurpott															
Seadmed																
Kordade arv				elektir		kaks	üks									

Tartumaa Inventariseerimise toimik nr 995/392, EAA S 1168, N 2, S 1-18, S 10789.

Lisa 6. Inventariseerimise toimik nr 995/392. Kokkuvõtte hoone kirjeldusest Kevade tn 3 kohta.

(Allikas: EAA S 1168, N 2, S 10789)

Kokkuvõtte hoone mustandi aktist A. Kitzbergi tn 3 (endine Kevade tn 3)									
	A. Kitzbergi 3	A. Kitzbergi 3	A. Kitzbergi 3	A. Kitzbergi 3	A. Kitzbergi 3	A. Kitzbergi 3	1 E / 2-d	XI ja XII	XIII, XIV, XV, XVI
	1 E / 2	1 E / 2a	1 E / 2 -b	1 E / 2-c	1 E / 2-d	esik	värv	aed	aed
Elementide nimetused	kahekorruseline puitlamu	trepikoda	klaasitud veranda	trepikoda	esik	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus
Alusmaterjal –	betoon	telliskivi postid	telliskivi postid	puitpost, punnlaud	puitpost	punnlaud, õlivärv			
Seinad	ristpalk	punnlaud, õlivärv	punnlaud, õlivärv						
Seinte väliskate	punnlaud								
Seinte sisekate	krohv, lihttaapeet								
Katus	tsinkplekk	tsinkplekk	tsinkplekk		tsinkplekk				
Laud	putimatt, krohv	laud	laud, õlivärv	laud, õlivärv	laud, õlivärv				
Põranda kate	laud, õlivärv	laud, õlivärv	laud, õlivärv						
Vahescinad	puidust, krohv kate								
Trepid (ilma	laud, õlivärv								
Aknad	okaspuu, õlivärv								
Uksed	okaspuu, õlivärv								
Kütteseaded	telliskivi, lihtpott, õlivärv								
Pliidid	telliskivi, lihtpott, õlivärv								
Müüesugused tööd	korsten telliskivist, välisrepp betoon								
Materjal ja konstruktsioonid	telliskivi, klauurpott								
Seadmed		elektir	ei ole elektrit	elektir	elektir				
Kordade arv									

Tartumaa Inventariseerimise toimik nr 995/392. EAA S 1168, N 2, S 1-18, S 10789.

Lisa 7. Inventariseerimise toimik nr 995/392. Kokkuvõtte hoone kirjeldusest Kevade tn 3a kohta.

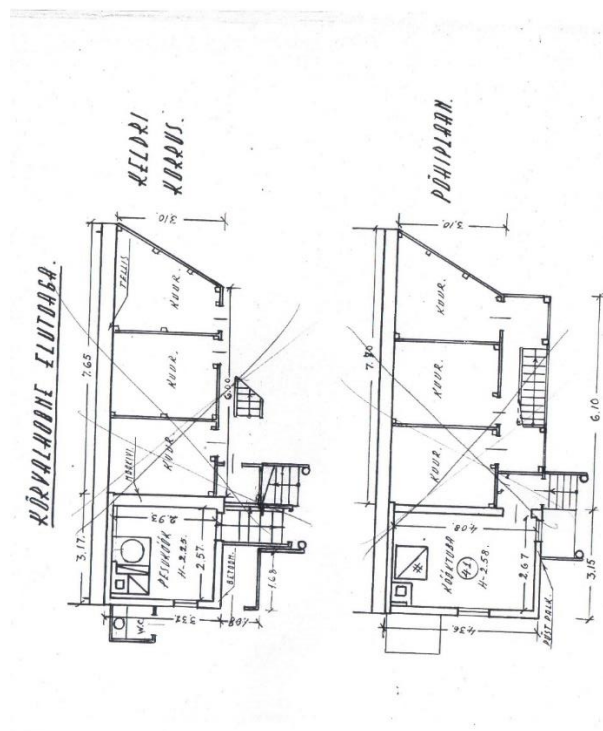
(Allikas: EAA S 1168, N 2, S 10789)

Kokkuvõtte hoone mustandi aktist A. Kitzbergi tn 3a (endine Kevade tn 3a)

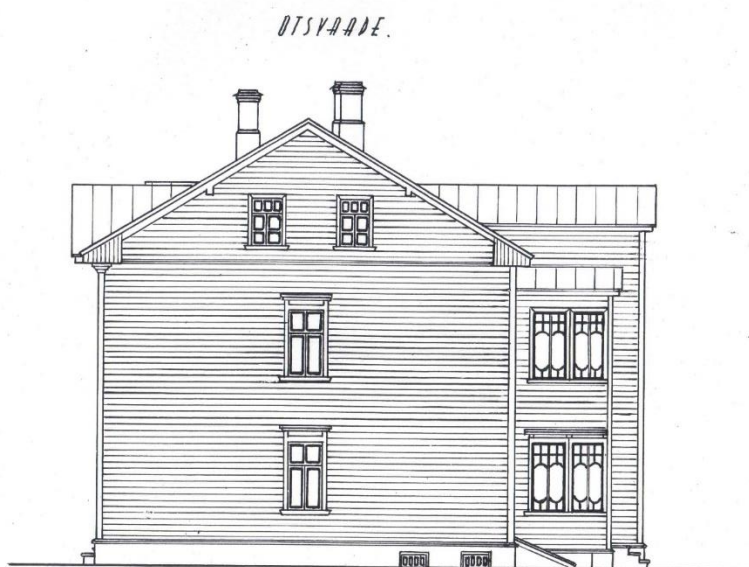
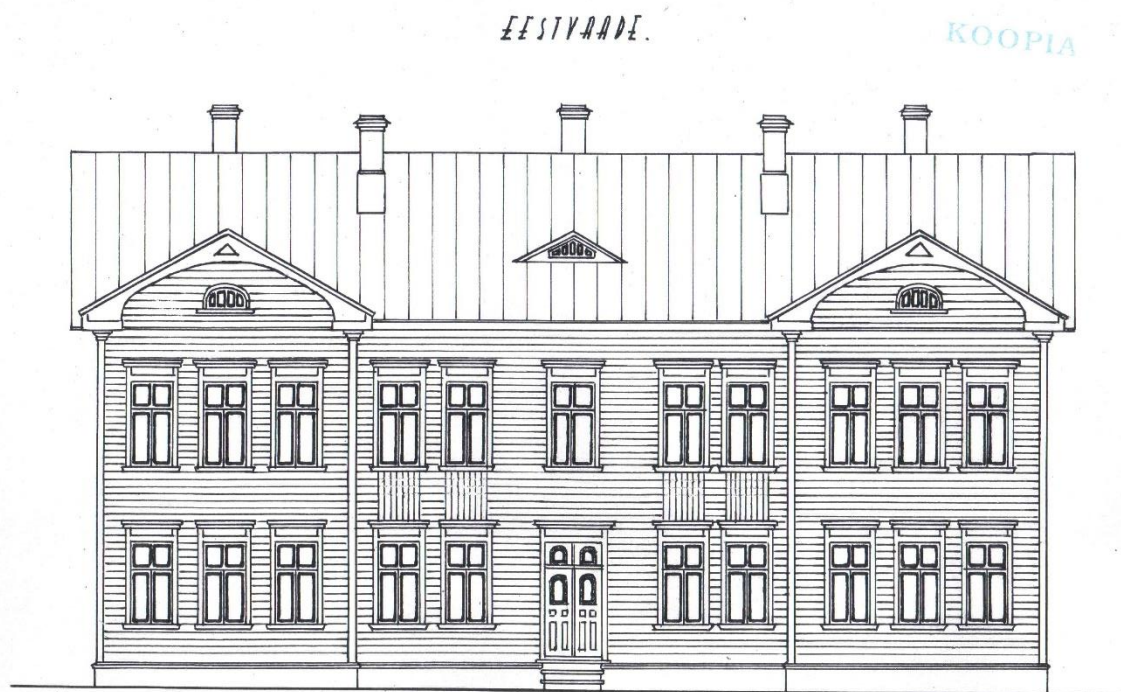
	A. Kitzbergi 3a 2 E/1	A. Kitzbergi 3a 2 E/1-a	A. Kitzbergi 3a 2 E/1-b	Püüded, silutised ja muud ehitised hoovil			
				XX, XXI, XXII	XXIII	XXIV	IV
	ühekorraldus	lahine esik	pesuköök keldris	aed	aed	käimla	värv
Elementide nimetused	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus	elementide kirjeldus
Alusmaterjal –	betoon	telliskivi postid	betoon				
Seinad	rispalk	punnlaud	betoon				
Seinte väliskate	krohvitud						
Seinte sisekate	krohvitud, lubjavarv						
Katus	tsinkplekk	tsinkplekk					
Laud	putimatt, krohv		betoon				
Põranda kate	laud, õlivärv	laud	betoon				
Vaheseinad							
Trepid (ilma seinteta)							
Aknad	okaspuu, õlivärv						
Uksed	okaspuu, õlivärv						
Kütteseaded	lihtpost värvimata						
Pildid	köökuba						
Mõnesugused tüübid	korsten, krohvitud						
Materjal ja konstruktsioonid	telliskivi, klasiirpott						
Seadmed	ahi		plii				
Kordade arv							

Tartumaa Inventariseerimise toimik nr 995/392. EAA S 1168, N 2, S 1-18, S 10789.

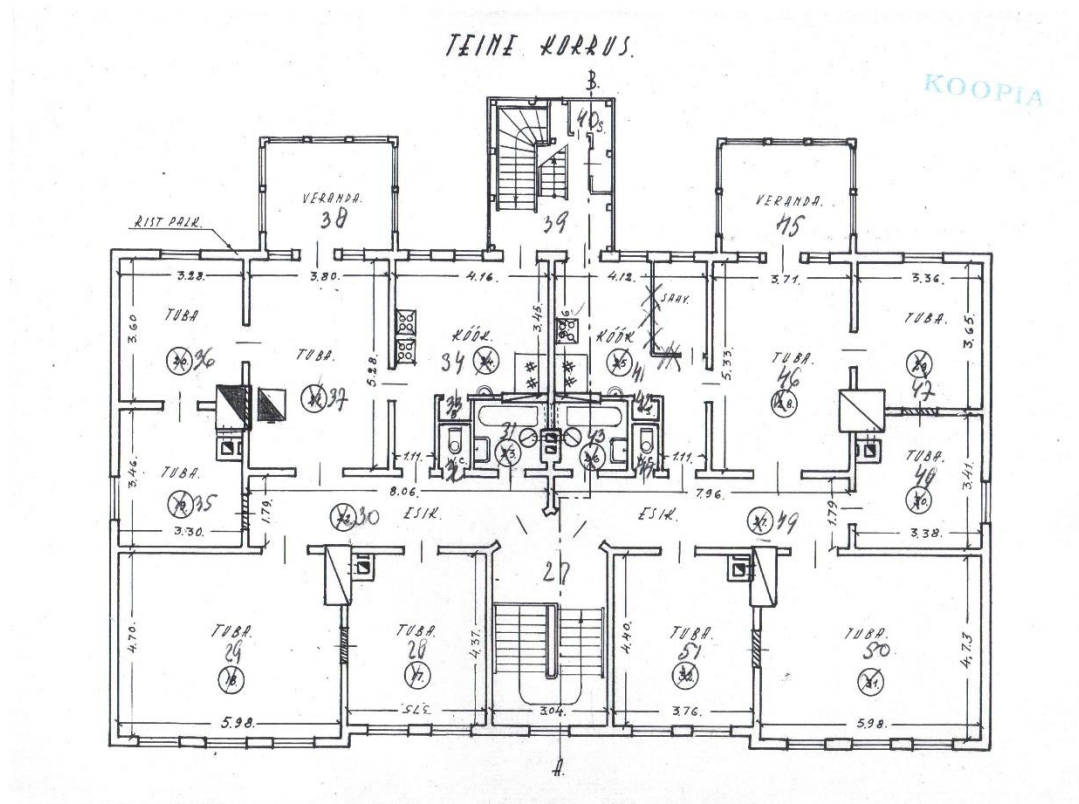
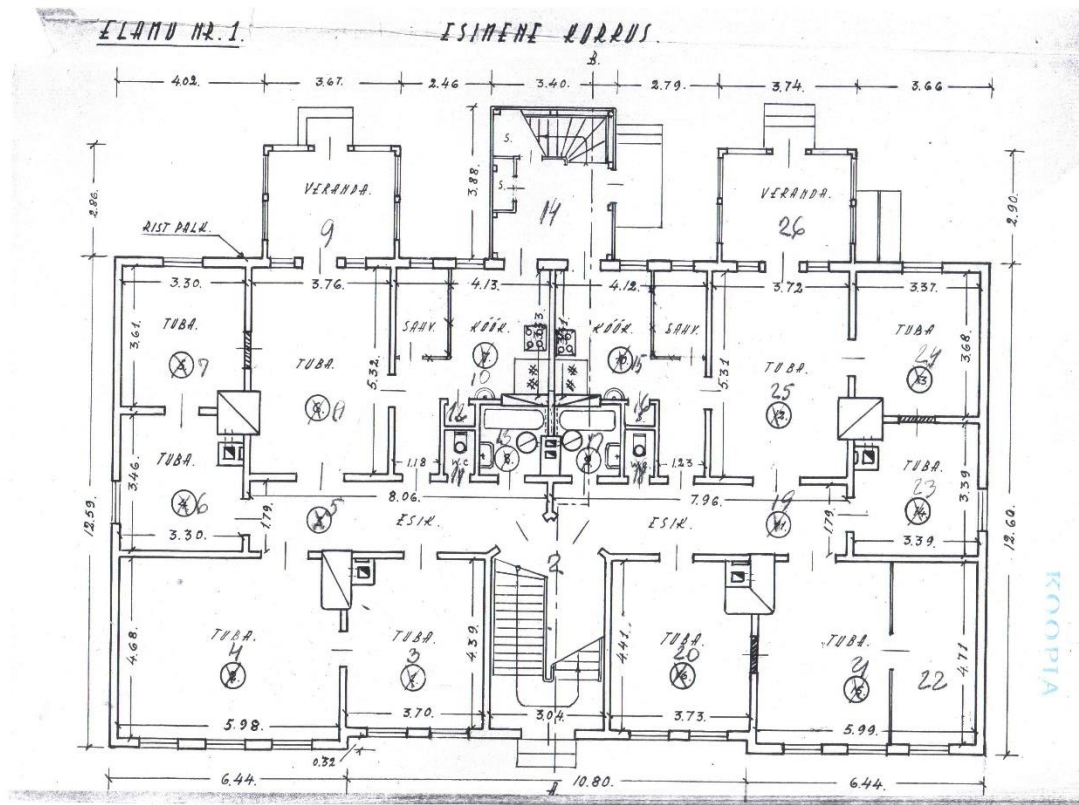
10789)



Lisa 8 järg



Lisa 8 järg



Lisa 9. A.Kitzbergi tn 1 krohvianalüüs 05.11.2010.
(Allikas: Visum Projekt OÜ poolt)

Kitzbergi 1, Tartu, reg. nr 4305. _ Krohvi proov 5

2. Seletuskiri

2.1 Proovi koostamise sisuline alus

Käesolev krohviproovi analüüs on koostatud Tartu Kitzbergi 1 hoone (siseviimistlus) paranduskrohvi koostise kindlaks määramiseks. Analüüs on koostatud Gerta Reinholdi tellimisel. Krohvi analüüsi aluseks on kohapealne visuaalne ülevaatus ning krohvi proovid, mis võetud 24.10.2010. Kitzbergi 1 hoone esimese korruse ruumidest.

Analüüsi koosseisus on määratud krohvi lubja (savi) ja liiva vahekorda. Saadud tulemuste põhjal koostati paranduskrohvi retsept.

3. Krohviproovid ja katse metoodika

Krohviproovid võeti esimese korruse ruumidest.(Fotod 1 ja 2)

Prooviks võeti ~ 0,5 kg krohvi (Foto 3)

Visuaalselt on krohv ühtlase struktuuriga ning side- ja täiteaine hulk on enam-vähem võrdses koguses, kuid esineb lubja tükke. (Foto 4)

Lubja, savi ja liiva vahekorra määramiseks kasutati lahustumiskatset.

4. Tulemused

Proovide katsetamise tulemus näitas, et käesolevas krohvi proovis on 19 % lubja (sideaine lubi) 23 savi ning 58 % on liiva osakaal. Millest või järeldada, et krohvisegu on tehtud savi-lubi mördina.

Liiv on suhteliselt ühtlase fraktsiooni jaotusega ning sobib viimistlusmördiks.

5. Järeldus ja mördi retsept

Kitzbergi 1 krohv sarnaneb savilubimördiga (1:0,3...04;3...6)- mördi mark 2-4.

Antu juhul käesolev krohv proportsioonides kaaluprotsendina: 58 %liiv; savi 23 %; lubi 19% on lubjarikkam ning sedavõrd tugevamate omadustega.(Foto 5)

Ning neid proportsioone võib kasutada parandusmördina. Objekti ülevaatus käigus krohvivigastused olid peamiselt uste ja avatäidete juures ning seetõttu soovitaks krohviparanduskohtades kasutada krohvimisvõrke.

Segu valmistamisel kasutada järgmise sõelkõveraga liiva (lubikrohvid tabel.1).

Viimistlus kihil kasutada peenemat liiva tera suurus max 1 mm.

Soovitav täiteaine jaotus. Sõela läbiv osa, %:				
BS 410 sõelad, mm	mördid	alusrohvid	lubikrohvid	kipsrohvid
5,00	100	100	100	100
2,36	90–100	90–100	100	100
1,18	70–100	70–100	90–100	90–100
0,60	40–100	40–80	55–100	55–100
0,30	5–70	5–40	5–50	5–50
0,15	0–15	0–10	0–10	0–10

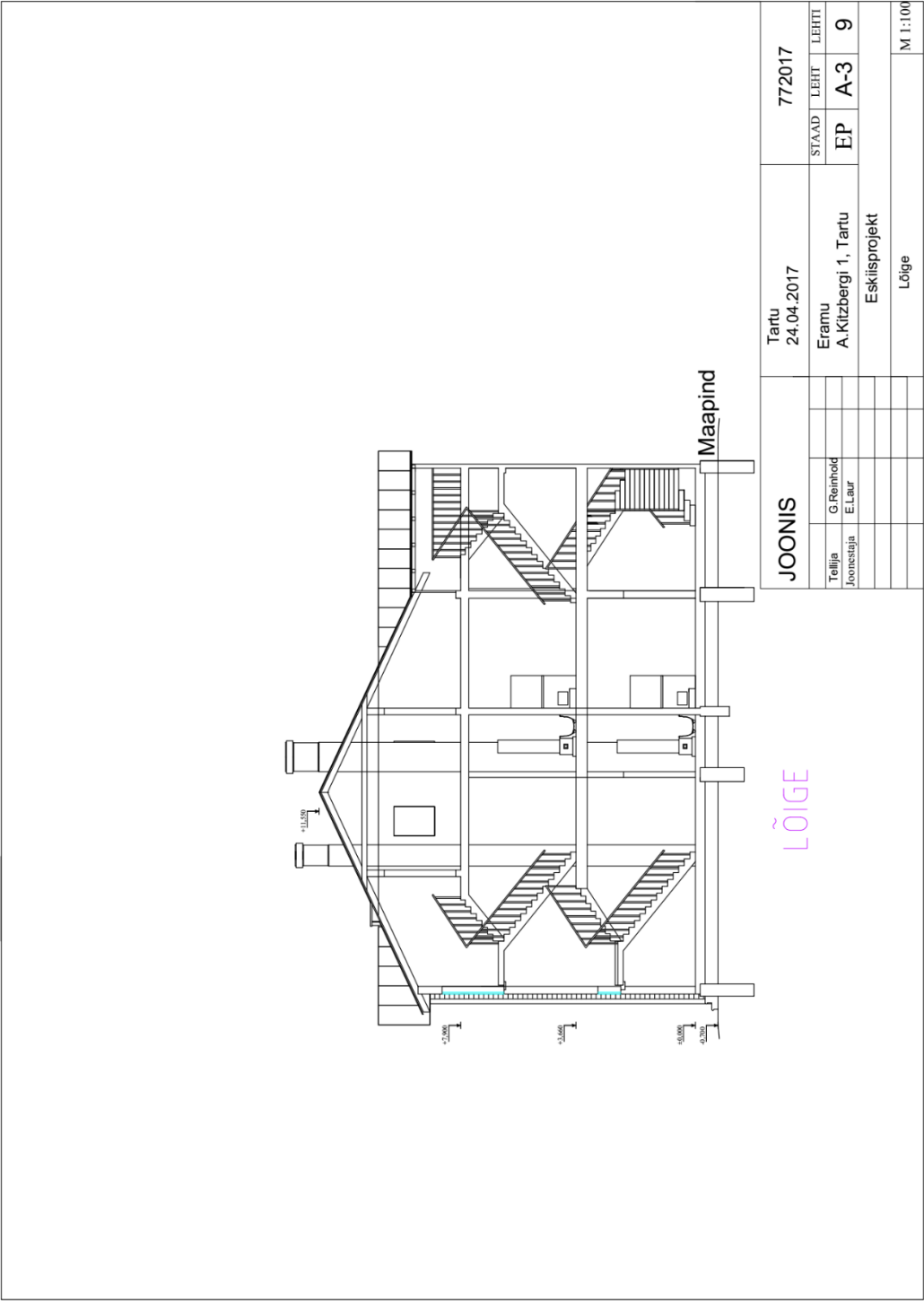
Lisa 10. Renoveerimise, restaureerimise ja rekonstrueerimise maksumuse hinnavõrdlused

jrk nr	Tööde nimetus	ühik	maht	Firma A	Firma B	Firma C	keskmine töö hind EUR
0.3.	EHITUSPROJEKTEERIMINE						
0.31	Arhitektuurne osa						
	Arhitektuurne projekt	kompl	1	4200	5200	6000	5133
0.33	Kütte ja ventilatsiooni ning veevarustuse ja kanalisatsiooni osa						
	Vesi- ja kanalisatsiooni projekt	kompl	1	1200	1600	1800	1533
	Elektriprojekt	kompl	1	1800	1800	1800	1800
	Küttesüsteemi projekt	kompl	1	1400	1450	1530	1460
	Närkvooluprojekt	kompl	1	750	800	850	800
0.6.	Liitumistasud						
64	Gaasivõrguga liitumine	kompl	1	2860	2860	2860	2860
1. VÄLISRAJATISED							
1.1.	Ettevalmistus ja lammutus						
117	Hoonete ja rajatiste lammutamine						
	välitrepi lammutamine	kompl	1	300	450	280	343
	siseinterjöörilammutustööd	kompl	1	1200	1500	1420	1373
	ol.ol. pindadelt vana värvi eemaldamine	tund	240	4800	5600	4200	4867
	niisketes ruumides ol. ol. betoonpõranda lammutamine	m2	18	468	550	450	489
1.4.	Hoonevälised ehitised						
143	Välitrepid						
	uue välitrepi rajamine	m3	1,9	1102	80	750	644
1.5.	Välisvõrgus						
155	gaasitorustik	kompl	1	3700	3500	4200	3800
1.8.	Väikeehitised maa-alal						
181	hoovi peale lehtla rajamine	kompl	1	1700	2500	3200	2467
3. KANDEKATARINDID							
3.2.	Kandvad ja välisseinad						
326	seinte puittarindid						
	puutroovitus, talad	kompl	1	3000	3200	5000	3733
327	sooja ja hüdroisolatsioon						
	välisseinte soojustamine pilliroomata	m2	550	16500	20000	18000	18167
3.3.	Vahe ja katuslaed						
336	puittarindid						
	lehtla katusekonstruktsiooni ehitus	kompl	1	600	750	450	600
4. FASSADIELEMENDID JA KATUSED							
4.2.	Aknad						
426	puu- ja puitaumiaknad						
	olemasolevate akende restaureerimine	kompl	39	17550	21000	19000	19183
4.3.	Välisüksed ja väravad						
431	lukkustus ja varustus						
	siseuste lukkustavikud	kompl	56	7000	6500	8000	7167
4.8.	Katusekatarrindid						
486	puittarindid						
	katuseroovid 50x50mm	kompl	420	5460	6000	5500	5653
487	sooja ja hüdroisolatsioon						
	katuse soojustamine looduslike materjalidega (villaplaat +pilliroomata)	m2	420	31500	35000	42000	36167
5. RUUMIKATARRINDID JA PINNAKATET							
5.1.	Vaheseinad						
516	puu						
	puuvaheseinte ehitamine	m2	130	4160	5800	7200	5720
5.2.	Siseüksed						
525	puutuksed						
	puutuksede restaureerimine	kompl	60	51000	58000	62000	57000
5.3.	Seinte pinnakatted						
531	värvkatted						
	siseinte värvimine (trafaretmaalidega taastamine)	kompl	344	6192	5230	6700	6041
534	krohv ja tasandud						
	siseinte krohvimine	m2	344	3440	2900	4250	3530
537	sooja- ja hüdroisolatsioon						
	siseinte katmine pilliroomata (10mm)	m2	344	7568	8000	7200	7589
5.4.	Lagede pinnakatted						
541	värvkatted						
	lagede värvimine	m2	520	7280	5800	7200	6760
542	lagede tasandus						
	lagede tasandamine ja korrastamine	m2	520	3120	3200	2850	3057
544	lagede krohv ja tasandus						
	lagede krohvimine	m2	520	4160	5200	4900	4753
5.5.	Treppide pinnakatted						
551	värvkatted						
	olemasoleva trepi üle värvimine (sh tulekõrgevärviga)	kompl	1	2500	3000	3200	2900
5.6.	Põrandad ja põrandakatted						
561	värvkatted						
	ol.ol. põranda värvimine/õlitamine	m2	500	7500	6500	5800	6600
562	põrandatasandus						
	niiskete ruumidele põranda valu valamine (80mm)	m2	20	440	800	600	613
565	plaatpõrandad						
	niiskete ruumide põrandate plaatimine	m2	20	840	1800	1200	1280

Lisa 10 järg

jrk nr	Tööde nimetus	ühik	maht	Firma A	Firma B	Firma C	keskmine töö hind EUR
6.	SISUSTUS, INVENTAR, SEADMED						
6.8.	löörid, korstnad, küttekolled						
	ahju restaureerimistööd	kompl	8	20000	20000	21000	20333
	pliidi restaureerimistööd + soojatruup	kompl	4	3200	2800	4000	3333
7.	TEHNOSÜSTEEMID						
7.1.	veevarustus ja kanalisatsioon						
711	veevarustus						
	veevarustusmaterjalid , motaažitööd	kompl	1	6500	7000	7000	6833
712	kanalisatsioon						
	kanalisatsioonimaterjalid, tava trapid, montaažitööd	kompl	1	6500	4500	7000	6000
713	sanitaartechnika seadmied						
	san. Tehnika seadmed koos paigaldusega	kompl	4	6000	5000	4500	5167
7.2.	küte, ventilatsioon ja jahutus						
721	küttetorustikud						
	gaasitrassi torustiku paigaldamine	kompl	1	22930	25000	23000	23643
723	katlamajad, soojasõlmed, boilerid						
	soojasõlme ehitamine	kompl	1	10060	11000	13000	11353
724	ventilatsiooniseadmed						
	ventilatsiooniseadme adregaadi paigaldus	kompl	1	8000	9000	10000	9000
725	ventilatsioonitorustikud						
	ventilatsioonitorustiku paigaldamine	kompl	1	4500	5500	8000	6000
7.3.	tuletõrjevastustus						
731	splinkeri torustiku ja armatuur						
	splinkeri torustiku paigaldus	kompl	1	3500	4500	5900	4633
732	splinkerseadmed						
	splinkerseadme paigaldus	kompl	1	3500	3580	4800	3960
7.4.	tugevvoolupaigaldus						
743	kaabeldus						
	kaabeldus eluruumides ning põõningukorruusel	kompl	1	14000	14000	15000	14333
744	valgussüsteemid						
	trepikojade valgustus	kompl	1	350	550	600	500
745	elektriküte, instalatsiooni materjalid						
7.5.	nõrkvoolupaigaldus ja automaatika						
	valvesteemi ehitus	kompl	1	2500	3000	3200	2900
754	turvasüsteemid						
	turvasüsteemi paigaldamine	kompl	1	4200	4500	4800	4500
8.	EHITUSPLATSIKORRALDUSKULUD						
8.1.	ajutised ehitised ehitusplatsil						
817	tööohutusmeetmed						
818	tellingud, lavad ja tõstukid						
	tellingud	kompl	1	800	900	1200	967
9.	EHITUSPLATSI ÜLDKULUD						
9.1.	juhtimiskulud						
911	itp palgad						
	objektijuhi palk	kompl	1	4000	5000	5200	4733
914	proovide võtmine ja katsetamine						
	materjal analüüside tegemine	kompl	1	600	650	850	700
925	loplik koristus						
	objekti koristamine	m2	1040	3640	4000	6500	4713
9.6.	lepingu erikulud						
961	ehitustööde kindlustus						
	objekti kindlustus ehituse ajal	kompl	1	350	380	500	410
963	garantiiaja tagatis ja kindlustus						
	GAR kindlustus	kompl	1	250	400	450	367
Ehitustööde maksumus kokku				330670	357830	386890	358463
	katusekorruse väljaehitamine (ruumi planeering)	m2	200	64000	85000	75000	74667

Lisa 11. A.Kitzbergi tn 1 peatrepikoja ümberehitus (trepi väljaehitamine pööningu korrusele)



Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Gerta Reinhold 21.06.1977

1) annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö,

Renoveerimine, restaureerimine ja rekonstrueerimine miljööväärtuslikul alal: lahendusvõimaluste võrdlus A. Kitzbergi 1 näitel,

mille juhendaja(d) on, lektor Kaarel Sahk ja lektor Vello Pallav,

salvestamiseks säilitamise eesmärgil, sh digiarhiivis DSpace säilitamise eesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2) olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3) kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor	Gerta Reinhold	(allkiri)
Tartu,		(kuupäev)

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

Karel Sahk (kuupäev)
	(juhendaja nimi ja allkiri)

Vello Pallav(kuupäev)
	(juhendaja nimi ja allkiri)